

CONDOMINIO

2026/2027

Collana Ratio in tasca
I manuali operativi del Sistema Ratio

13

CONDOMINIO

Guida operativa per l'attività di amministratore condominiale

A cura di
Cinzia De Stefanis e Damiano Marinelli

Sistema**RATIO**
Centro Studi Castelli

Capitolo 1 - Costituzione di un condominio		
1.1	Definizione di condominio	21
1.2	Nascita del condominio	23
1.3	Condominio ordinario	25
1.4	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
1.5	Presunzione di condominiabilità	30
1.6	Multiproprietà immobiliare	32
1.7	Condhotel	34
Capitolo 2 - Supercondominio		
2.1	Supercondominio	37
2.2	“Superamministratore” di supercondominio	43
2.3	Supercondominio: modifica di una strada comune da parte del singolo condomino	45
2.4	Rappresentante in supercondominio	46
Capitolo 3 - Parti comuni - Aspetti generali		
3.1	Parti comuni dell’edificio in condominio	49
3.2	Proprietà comune immobiliare	51
3.3	Legittimo uso delle parti comuni	54
3.4	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
3.5	Opere su parti di proprietà individuale in condominio	61
 3.6	Innovazioni nel condominio	63
 3.7	Innovazioni agevolate nel condominio	66
3.8	Diritti dei condomini	68
3.9	Parti comuni non autonomamente cedibili	70
Capitolo 4 - Parti comuni - Regole specifiche		
4.1	Muri comuni	73
4.2	Suolo e sottosuolo condominiale	77
4.3	Fondazioni dell’edificio	80
4.4	Pilastrini e travi portanti	82
 4.5	Impianti di scarico condominiali	83
4.6	Facciate condominiali	85
4.7	Scale condominiali	87
4.8	Portone condominiale	90
4.9	Vestiboli, anditi e portici	92
4.10	Cortili condominiali	94
4.11	Posti auto e parcheggi	97
4.12	Assegnazione di posto auto in condominio	101
4.13	Locali per i servizi comuni	103
4.14	Balconi nel condominio	105
4.15	Verande condominiali	107
4.16	Giardino condominiale	109
4.17	Antenna televisiva	113
4.18	Lastrico solare	115
4.19	Mansarde e sottotetti	116
4.20	Lastrico solare comune e ad uso esclusivo	118
4.21	Botola per accesso al lastrico solare	120
4.22	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
4.23	Danni del lastrico solare	126
4.24	Usucapione lastrico solare	128
4.25	Contatore su facciata condominiale	129
4.26	Sbalzo di tensione in condominio	131

4.27	Serra bioclimatica	133
4.28	Accesso alla proprietà esclusiva per eseguire lavori condominiali	135
Capitolo 5 - Ripartizione delle spese		
5.1	Concetti generali sulla ripartizione delle spese	140
5.2	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
5.3	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
5.4	Ripartizione delle spese proporzionale al bene comune	148
5.5	Ripartizione delle spese dei soffitti, delle volte e dei solai in condominio	148
5.6	Tabelle millesimali	154
5.7	Tabelle particolari	156
5.8	Predisposizione delle tabelle millesimali	157
5.9	Approvazione e revisione delle tabelle millesimali	159
5.10	Responsabilità solidale per le spese condominiali	165
5.11	Ripartizione spese straordinarie condominiali in caso di compravendita	167
5.12	Maggiorazione spese condominiali per B&B	170
Capitolo 6 - Amministratore di condominio		
6.1	Nomina amministratore di condominio	174
6.2	Attribuzioni generali dell'amministratore di condominio	180
6.3	Ricorso per nomina giudiziale dell'amministratore di condominio	183
6.4	Obbligo di nomina dell'amministratore	187
6.5	Compenso dell'amministratore condominiale	188
6.6	Compenso analitico dell'amministratore specificato a pena di nullità	190
6.7	Inizio attività dell'amministratore di condominio	192
6.8	Condominio privo di amministratore	195
6.9	Società di capitali nominata amministratore di condominio	198
6.10	Sostituzione temporanea dell'amministratore	202
6.11	Dimissione di amministratore di condominio	203
6.12	Revoca dell'amministratore di condominio	205
6.13	Obblighi di formazione per amministratori di condominio	207
6.14	Nomina giudiziaria dell'amministratore se i condomini sono meno di 9	210
6.15	Rappresentante di scala	212
6.16	Responsabilità dell'amministratore per idoneità impresa appaltatrice	213
6.17	Amministratore condominiale risponde della perdita di agevolazioni fiscali	214
Capitolo 7 - Assemblea di condominio		
7.1	Competenza assemblea	215
7.2	Maggioranze condominiali	221
7.3	Verifica degli adempimenti assembleari	226
7.4	Convocazione dell'assemblea condominiale	230
7.5	Avviso di convocazione assemblea condominiale	235
7.6	Utilizzo di e-mail e whatsapp per comunicazioni formali in condominio	238
7.7	Orario di convocazione dell'assemblea condominiale	240
7.8	Luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale	243
7.9	Presidente dell'assemblea di condominio	246
7.10	Segretario dell'assemblea di condominio	248
7.11	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	252
7.12	Delega in assemblea di condominio	255
7.13	Allontanamento del condómino dall'assemblea	258
7.14	Assemblea condominiale in videoconferenza	261
7.15	Convocazione assemblea condominiale per alloggi di edilizia popolare	266
7.16	Verbale di assemblea di condominio	269
7.17	Delibere nulle nel supercondominio	271

7.18	Impugnazione delle delibere condominiali	273
7.19	Delibere valide anche senza nomi dei condomini e millesimi	277
7.20	Servizio di portierato nel condominio	279
Capitolo 8 - Regolamento di condominio		
8.1	Regolamento di condominio	282
8.2	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	290
8.3	Formazione del regolamento condominiale	294
8.4	Contenuto del regolamento di condominio	295
8.5	Regolamento per l'uso dei beni comuni e privati	298
8.6	Divieto di detenere animali domestici in condominio	300
8.7	Apertura di una pizzeria nel condominio	302
8.8	Bed and breakfast in condominio	304
8.9	Responsabilità verso il condominio del conduttore e/o del locatore	305
Capitolo 9 - Contabilità condominiale		
9.1	Registro di anagrafe condominiale	308
9.2	Registro di contabilità del condominio	315
9.3	Rendiconto condominiale	318
9.4	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	321
9.5	Proposta per la quadratura contabile del rendiconto dell'amministratore	331
9.6	Proposta di modello organizzativo alternativo per la gestione condominiale	334
9.7	Partita semplice e partita doppia	337
9.8	Partita semplice	338
9.9	Partita doppia	344
9.10	Conto corrente condominiale	346
9.11	Prelievo dell'amministratore dal conto corrente condominiale	350
9.12	Revisore legale condominiale	352
9.13	Revisione della contabilità condominiale	354
Capitolo 10 - Amministrazione del condominio		
10.1	Richiesta del codice fiscale da parte del condominio	357
10.2	Consultazione delle fatture elettroniche ricevute dal condominio	362
10.3	Fatturazione al condominio dei contratti d'opera e di appalto	364
10.4	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	365
10.5	Versamento delle ritenute da parte del condominio	369
10.6	Condominio sostituto d'imposta	373
10.7	Modello 770 per il condominio	376
10.8	Quadro "AC" o Quadro "K" per amministratori condominio	378
10.9	CCNL amministratori di condominio - ANACI/SACI	380
10.10	Locazione di unità immobiliare di proprietà condominiale	383
Capitolo 11 - Morosità in condominio		
11.1	Riscossione delle spese condominiali	388
11.2	Morosità del conduttore e responsabilità del locatore	390
11.3	Conduttore e spese condominiali	391
11.4	Come procedere al recupero delle somme dovute dai condomini	392
11.5	Liberatoria delle spese condominiali	396
11.6	Giudice competente per decreto ingiuntivo contro il condominio	397
Capitolo 12 - Contenzioso e mediazione		
12.1	Condominio e autorità giudiziaria	399
12.2	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	401
12.3	Inerzia del condominio	403
12.4	Riscossione forzata dei crediti condominiali	405

🔗	12.5	Decreto ingiuntivo nella riscossione dei contributi condominiali	410
🔗	12.6	Mediazione in condominio	416
🔗	12.7	Negoziiazione assistita in condominio	419
🔗	12.8	Mediazione civile e commerciale per cittadini e professionisti	422
	12.9	Conciliazione obbligatoria delle controversie immobiliari	426
	12.10	Reato di appropriazione indebita in ambito condominiale	431
🔗	12.11	Dissenso alle liti condominiali	434
Capitolo 13 - Bonus fiscali			
	13.1	Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale	436
	13.2	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	439
	13.3	Adempimenti per le detrazioni fiscali nei condomini	450
	13.4	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
	13.5	Impianti fotovoltaici condominiali	515
	13.6	Installazione fotovoltaico in condominio	520
	13.7	Conto termico nel condominio	523
	13.8	Aliquota Iva 10% su energia a condomini residenziali	527
	13.9	Iva agevolata per somministrazione di gas metano nel condominio	531
🔗	13.10	Agevolazione Iva per la somministrazione di gas metano per usi civili negli impianti centralizzati e collettivi	533
	13.11	Sensibilizzazione al risparmio energetico nel condominio	535
	13.12	Colonnine elettriche in condominio	537
	13.13	Comunità energetiche in condominio	540
	13.14	Decreto salva casa e modifica del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico per l'edilizia)	544
	13.15	Salva casa	548
Capitolo 14 - Sicurezza e privacy nel condominio			
🔗	14.1	Preposto alla sicurezza nei cantieri	559
	14.2	Trasferimenti immobiliari e sicurezza degli impianti	563
	14.3	Verifiche da effettuare per la compravendita di unità immobiliari in condominio	569
🔗	14.4	Dichiarazioni di conformità degli impianti negli edifici	571
	14.5	Termoregolazione in ambito condominiale	575
	14.6	Privacy nel condominio	581
	14.7	Videosorveglianza condominiale	586
	14.8	Individuazione del titolare effettivo antiriciclaggio nel condominio	589
	14.9	Direttiva Case Green	590

Indice per parola chiave

parola chiave	titolo	pagina
770	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
	Condominio sostituto d'imposta	376
	Modello 770 per il condominio	379
Abitazione principale	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	446
	Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale	448
Agevolazione fiscale	Amministratore condominiale risponde della perdita di agevolazioni fiscali	214
Aliquota IVA	Aliquota iva 10% su energia a condomini residenziali	486
	Iva agevolata per somministrazione di gas metano nel condominio	488
	Agevolazione iva per la somministrazione di gas metano per usi civili negli impianti centralizzati e collettivi	490
Amministratore di condominio	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
	"superamministratore" di supercondominio	43
	Responsabilità solidale per le spese condominiali	167
	Nomina amministratore di condominio	174
	Attribuzioni generali dell'amministratore di condominio	180
	Ricorso per nomina giudiziale dell'amministratore di condominio	183
	Obbligo di nomina dell'amministratore	187
	Compenso amministratore condominiale	188
	Inizio attività dell'amministratore di condominio	192
	Condominio privo di amministratore	195
	Società di capitali nominata amministratore di condominio	198
	Sostituzione temporanea dell'amministratore	202
	Dimissione di amministratore di condominio	203
	Revoca dell'amministratore di condominio	205
	Obblighi di formazione per amministratori di condominio	207
	Nomina giudiziaria dell'amministratore se i condomini sono meno di 9	210
	Rappresentante di scala	212
	Responsabilità dell'amministratore per idoneità impresa appaltatrice	213
	Amministratore condominiale risponde della perdita di agevolazioni fiscali	214
	Registro di contabilità del condominio	318
	Rendiconto condominiale	321
	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Conto corrente condominiale	349
	Prelievo dell'amministratore dal conto corrente condominiale	353
	Condominio sostituto d'imposta	376
	Condominio e autorità giudiziaria	406
	Riscossione forzata dei crediti condominiali	412
	Decreto ingiuntivo nella riscossione dei contributi condominiali	417
	Reato di appropriazione indebita in ambito condominiale	440
	Individuazione del titolare effettivo nel condominio	540
Amministrazione del condominio	Richiesta del codice fiscale da parte del condominio	360
	Consultazione delle fatture elettroniche ricevute dal condominio	365
	Fatturazione al condominio dei contratti d'opera e di appalto	367
	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
	Condominio sostituto d'imposta	376
	Modello 770 per il condominio	379
	Quadro "ac" o quadro "k" per amministratori condominio	381
	Ccnl amministratori di condominio - anaci/saci	383
	Locazione di unità immobiliare di proprietà condominiale	386
Andito	Vestiboli, anditi e portici	92
Animale	Regolamento di condominio	284
	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	292
	Contenuto del regolamento di condominio	297
	Divieto di detenere animali domestici in condominio	302
Annullabilità	Competenza assemblea	217
	Convocazione dell'assemblea condominiale	232
	Luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale	245
	Segretario dell'assemblea di condominio	250

Annulabilità	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	254
	Impugnazione delle delibere condominiali	275
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
	Mediazione in condominio	423
Antenna	Antenna televisiva	113
Antiriciclaggio	Individuazione del titolare effettivo nel condominio	540
Appalto	Fatturazione al condominio dei contratti d'opera e di appalto	367
	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
	Modello 770 per il condominio	379
Ascensore	Sbalzo di tensione in condominio	131
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Tabelle particolari	157
Assemblea di condominio	Supercondominio	37
	Innovazioni agevolate nel condominio	66
	Concetti generali sulla ripartizione delle spese	140
	Condominio privo di amministratore	195
	Competenza assemblea	217
	Maggioranze condominiali	223
	Verifica degli adempimenti assembleari	228
	Convocazione dell'assemblea condominiale	232
	Avviso di convocazione assemblea condominiale	237
	Utilizzo di e-mail e whatsapp per comunicazioni formali in condominio	240
	Orario di convocazione dell'assemblea condominiale	242
	Luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale	245
	Presidente dell'assemblea di condominio	248
	Segretario dell'assemblea di condominio	250
	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	254
	Delega in assemblea di condominio	257
	Allontanamento del condómino dall'assemblea	260
	Assemblea condominiale in videoconferenza	263
	Convocazione assemblea condominiale per alloggi di edilizia popolare	268
	Verbale di assemblea di condominio	271
	Delibere nulle nel supercondominio	273
	Impugnazione delle delibere condominiali	275
	Delibere valide anche senza nomi dei condomini e millesimi	279
	Servizio di portierato nel condominio	281
	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	292
	Proposta di modello organizzativo alternativo per la gestione condominiale	337
	Conto corrente condominiale	349
	Inerzia del condominio	410
	Colonnine elettriche in condominio	494
	Termoregolazione in ambito condominiale	526
Attestato prestazione energetica	Direttiva case green	541
Attività di vigilanza	Preposto alla sicurezza nei cantieri	510
Atto notarile	Presunzione di condominiabilità	30
	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	292
Autorità giudiziaria	Ricorso per nomina giudiziale dell'amministratore di condominio	183
	Nomina giudiziaria dell'amministratore se i condomini sono meno di 9	210
	Condominio e autorità giudiziaria	406
	Inerzia del condominio	410
Balcone	Balconi nel condominio	105
	Verande condominiali	107
Bed & Breakfast	Maggiorazione spese condominiali per b&b	171
	Bed and breakfast in condominio	306
Bilancio condominiale	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Proposta per la quadratura contabile del rendiconto dell'amministratore	334
Bonus fiscale	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	448
	Adempimenti per le detrazioni fiscali nei condomini	450
	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452

Bonus fiscale	Impianti fotovoltaici condominiali	474
	Installazione fotovoltaico in condominio	479
	Conto termico nel condominio	482
	Aliquota iva 10% su energia a condomini residenziali	486
	Iva agevolata per somministrazione di gas metano nel condominio	488
	Agevolazione iva per la somministrazione di gas metano per usi civili negli impianti centralizzati e collettivi	490
	Sensibilizzazione al risparmio energetico nel condominio	492
	Colonnine elettriche in condominio	494
	Comunità energetiche in condominio	497
	Conversione del decreto salva casa e modifica del d.p.r. 380/2001 (testo unico per l'edilizia)	501
	Salva casa	505
Cantiere	Preposto alla sicurezza nei cantieri	510
Casa green	Direttiva case green	541
Cassa	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Proposta per la quadratura contabile del rendiconto dell'amministratore	334
Cavedio	Cortili condominiali	94
Ccnl	Ccnl amministratori di condominio - anaci/saci	383
Cessione del credito	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
Citofono	Portone condominiale	90
Codice fiscale	Richiesta del codice fiscale da parte del condominio	360
	Condominio sostituto d'imposta	376
	Modello 770 per il condominio	379
Colonnina elettrica	Innovazioni agevolate nel condominio	66
	Colonnine elettriche in condominio	494
Comodato	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Conciliazione obbligatoria delle controversie immobiliari	435
Compenso	Compenso amministratore condominiale	188
	Compenso analitico dell'amministratore specificato a pena di nullità	190
Compravendita	Ripartizione spese straordinarie condominiali in caso di compravendita	170
Comproprietà	Condominio ordinario	25
	Supercondominio	37
	Parti comuni dell'edificio in condominio	49
	Legittimo uso delle parti comuni	54
	Parti comuni non autonomamente cedibili	70
	Regolamento di condominio	284
Comunicazione formale	Utilizzo di e-mail e whatsapp per comunicazioni formali in condominio	240
Comunione	Condominio ordinario	25
	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
	Multiproprietà immobiliare	32
Condhotel	Condhotel	34
Condominio minimo	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
	Ricorso per nomina giudiziale dell'amministratore di condominio	183
	Condominio privo di amministratore	195
	Quadro "ac" o quadro "k" per amministratori condominio	381
	Inerzia del condominio	410
	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
Conduttore	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	254
	Responsabilità verso il condominio del conduttore e/o del locatore	307
	Morosità del conduttore e responsabilità del locatore	394
	Conduttore e spese condominiali	396
Confine	Muri comuni	73
	Posti auto e parcheggi	97
	Giardino condominiale	109
Contabilità	Registro di anagrafe condominiale	310
	Registro di contabilità del condominio	318
	Rendiconto condominiale	321
	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Proposta per la quadratura contabile del rendiconto dell'amministratore	334
	Proposta di modello organizzativo alternativo per la gestione condominiale	337
	Partita semplice e partita doppia	340

Contabilità	Partita semplice	341
	Partita doppia	347
	Conto corrente condominiale	349
	Prelievo dell'amministratore dal conto corrente condominiale	353
	Revisore legale condominiale	355
	Revisione della contabilità condominiale	357
Contatore	Contatore su facciata condominiale	129
	Termoregolazione in ambito condominiale	526
Contenzioso	Condominio e autorità giudiziaria	406
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
	Inerzia del condominio	410
	Riscossione forzata dei crediti condominiali	412
	Decreto ingiuntivo nella riscossione dei contributi condominiali	417
	Mediazione in condominio	423
	Negoziata assistita in condominio	427
	Mediazione civile e commerciale per cittadini e professionisti	431
	Conciliazione obbligatoria delle controversie immobiliari	435
	Reato di appropriazione indebita in ambito condominiale	440
Conto corrente	Nomina amministratore di condominio	174
	Conto corrente condominiale	349
	Prelievo dell'amministratore dal conto corrente condominiale	353
	Reato di appropriazione indebita in ambito condominiale	440
Conto termico	Conto termico nel condominio	482
Contratto preliminare	Multiproprietà immobiliare	32
	Trasferimenti immobiliari e sicurezza degli impianti	514
	Dichiarazioni di conformità degli impianti negli edifici	522
Convocazione	Competenza assemblea	217
	Verifica degli adempimenti assembleari	228
	Convocazione dell'assemblea condominiale	232
	Avviso di convocazione assemblea condominiale	237
	Orario di convocazione dell'assemblea condominiale	242
	Luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale	245
	Assemblea condominiale in videoconferenza	263
	Convocazione assemblea condominiale per alloggi di edilizia popolare	268
Cortile	Diritti dei condomini	68
	Cortili condominiali	94
	Posti auto e parcheggi	97
Costituzione del condominio	Definizione di condominio	21
	Nascita del condominio	23
	Condominio ordinario	25
	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
	Presunzione di condominiabilità	30
	Multiproprietà immobiliare	32
	Condhotel	34
Decreto ingiuntivo	Come procedere al recupero delle somme dovute dai condomini	397
	Giudice competente per decreto ingiuntivo contro il condominio	403
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
	Riscossione forzata dei crediti condominiali	412
	Decreto ingiuntivo nella riscossione dei contributi condominiali	417
	Negoziata assistita in condominio	427
Decreto salva casa	Conversione del decreto salva casa e modifica del d.p.r. 380/2001 (testo unico per l'edilizia)	501
	Salva casa	505
Delega	Società di capitali nominata amministratore di condominio	198
	Convocazione dell'assemblea condominiale	232
	Delega in assemblea di condominio	257
Delibera assembleare	Delibere valide anche senza nomi dei condomini e millesimi	279
Detrazione 50%	Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale	446
	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	448
Detrazione fiscale	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	448
	Adempimenti per le detrazioni fiscali nei condomini	450
Dichiarazione di conformità	Trasferimenti immobiliari e sicurezza degli impianti	514
	Dichiarazioni di conformità degli impianti negli edifici	522
Dimissione	Nomina amministratore di condominio	174

	Dimissione di amministratore di condominio	203
Dissenso	Dissenso alle liti condominiali	443
E-mail	Utilizzo di e-mail e whatsapp per comunicazioni formali in condominio	240
Ecobonus	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	448
	Colonnine elettriche in condominio	494
Edilizia	Verande condominiali	107
	Convocazione assemblea condominiale per alloggi di edilizia popolare	268
	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
	Conversione del decreto salva casa e modifica del d.p.r. 380/2001 (testo unico per l'edilizia)	501
	Salva casa	505
	Direttiva case green	541
Energia	Aliquota iva 10% su energia a condomini residenziali	486
	Sensibilizzazione al risparmio energetico nel condominio	492
	Comunità energetiche in condominio	497
F24	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
	Locazione di unità immobiliare di proprietà condominiale	386
Facciata	Proprietà comune immobiliare	51
	Facciate condominiali	85
Facciata	Contatore su facciata condominiale	129
Fattura	Consultazione delle fatture elettroniche ricevute dal condominio	365
	Fatturazione al condominio dei contratti d'opera e di appalto	367
Fondamenta	Suolo e sottosuolo condominiale	77
	Fondazioni dell'edificio	80
Formazione	Nomina amministratore di condominio	174
	Obblighi di formazione per amministratori di condominio	207
	Segretario dell'assemblea di condominio	250
Giardino	Cortili condominiali	94
	Assegnazione di posto auto in condominio	101
	Locali per i servizi comuni	103
	Giardino condominiale	109
	Predisposizione delle tabelle millesimali	159
	Regolamento di condominio	284
	Regolamento per l'uso dei beni comuni e privati	300
Giudice	Giudice competente per decreto ingiuntivo contro il condominio	403
Impianto	Diritti dei condomini	68
	Impianti di scarico condominiali	83
	Trasferimenti immobiliari e sicurezza degli impianti	514
	Dichiarazioni di conformità degli impianti negli edifici	522
Impianto fotovoltaico	Impianti fotovoltaici condominiali	474
	Installazione fotovoltaico in condominio	479
	Comunità energetiche in condominio	497
Impresa appaltatrice	Responsabilità dell'amministratore per idoneità impresa appaltatrice	213
Impugnazione	Competenza assemblea	217
	Impugnazione delle delibere condominiali	275
	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	292
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
Imu	Attribuzioni generali dell'amministratore di condominio	180
	Condominio sostituto d'imposta	376
Innovazione	Proprietà comune immobiliare	51
	Innovazioni nel condominio	63
	Innovazioni agevolate nel condominio	66
	Servizio di portierato nel condominio	281
Intercapedine	Fondazioni dell'edificio	80
	Cortili condominiali	94
Invalidità	Avviso di convocazione assemblea condominiale	237
	Orario di convocazione dell'assemblea condominiale	242
	Luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale	245
	Presidente dell'assemblea di condominio	248
	Segretario dell'assemblea di condominio	250
Lastrico solare	Lastrico solare comune e ad uso esclusivo	115
	Lastrico solare di uso esclusivo	118

Lastrico solare	Botola per accesso al lastrico solare	120
	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
	Danni del lastrico solare	126
	Usucapione lastrico solare	128
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
	Tabelle particolari	157
Lavoro autonomo	Attribuzioni generali dell'amministratore di condominio	180
	Inizio attività dell'amministratore di condominio	192
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
Lavoro condominiale	Accesso alla proprietà esclusiva per eseguire lavori condominiali	135
Legge di Bilancio 2025	Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale	446
Lite condominiale	Dissenso alle liti condominiali	443
Locazione	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	254
	Locazione di unità immobiliare di proprietà condominiale	386
	Morosità del conduttore e responsabilità del locatore	394
	Conduttore e spese condominiali	396
Maggioranza	Innovazioni nel condominio	63
	Competenza assemblea	217
	Maggioranze condominiali	223
	Servizio di portierato nel condominio	281
Maggiorazione	Maggiorazione spese condominiali per b&b	171
Mandato	Obbligo di nomina dell'amministratore	187
	Compenso amministratore condominiale	188
	Società di capitali nominata amministratore di condominio	198
	Sostituzione temporanea dell'amministratore	202
	Mediazione in condominio	423
Mansarda	Mansarde e sottotetti	116
Manutenzione straordinaria	Ripartizione spese straordinarie condominiali in caso di compravendita	170
Mediazione	Condominio e autorità giudiziaria	406
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
	Mediazione in condominio	423
	Mediazione civile e commerciale per cittadini e professionisti	431
	Conciliazione obbligatoria delle controversie immobiliari	435
Metano	Iva agevolata per somministrazione di gas metano nel condominio	488
	Agevolazione iva per la somministrazione di gas metano per usi civili negli impianti centralizzati e collettivi	490
Modello RLI	Locazione di unità immobiliare di proprietà condominiale	386
Morosità	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Come procedere al recupero delle somme dovute dai condomini	397
	Conduttore e spese condominiali	396
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
	Giudice competente per decreto ingiuntivo contro il condominio	403
	Liberatoria delle spese condominiali	401
	Morosità del conduttore e responsabilità del locatore	394
	Riscossione delle spese condominiali	391
Multiproprietà	Multiproprietà immobiliare	32
	Proprietà comune immobiliare	51
Muro	Muri comuni	73
	Pilastrini e travi portanti	82
	Facciate condominiali	85
Nullità	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Compenso analitico dell'amministratore specificato a pena di nullità	190
	Impugnazione delle delibere condominiali	275
	Decreto ingiuntivo al condomino moroso	408
Orto	Giardino condominiale	109
Parcheggio	Proprietà comune immobiliare	51
	Posti auto e parcheggi	97
	Assegnazione di posto auto in condominio	101
	Giardino condominiale	109

Parte comune condominiale	Definizione di condominio	21
	Nascita del condominio	23
	Presunzione di condominiabilità	30
	Supercondominio: modifica di una strada comune da parte del singolo condomino	45
	Rappresentante in supercondominio	46
	Parti comuni dell'edificio in condominio	49
	Proprietà comune immobiliare	51
	Legittimo uso delle parti comuni	54
	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Opere su parti di proprietà individuale in condominio	61
	Innovazioni nel condominio	63
	Innovazioni agevolate nel condominio	66
	Diritti dei condomini	68
	Parti comuni non autonomamente cedibili	70
	Muri comuni	73
	Suolo e sottosuolo condominiale	77
	Fondazioni dell'edificio	80
	Pilastrini e travi portanti	82
	Impianti di scarico condominiali	83
	Facciate condominiali	85
	Scale condominiali	87
	Portone condominiale	90
	Vestiboli, anditi e portici	92
	Cortili condominiali	94
	Posti auto e parcheggi	97
	Assegnazione di posto auto in condominio	101
	Locali per i servizi comuni	103
	Balconi nel condominio	105
	Verande condominiali	107
	Giardino condominiale	109
	Antenna televisiva	113
	Lastrico solare comune e ad uso esclusivo	115
	Mansarde e sottotetti	116
	Lastrico solare di uso esclusivo	118
	Botola per accesso al lastrico solare	120
	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
	Danni del lastrico solare	126
	Usucapione lastrico solare	128
	Contatore su facciata condominiale	129
	Sbalzo di tensione in condominio	131
	Serra bioclimatica	133
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Ripartizione delle spese proporzionale al bene comune	148
	Regolamento di condominio	284
	Regolamento per l'uso dei beni comuni e privati	300
	Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale	446
	Installazione fotovoltaico in condominio	479
Partita doppia	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Partita semplice e partita doppia	340
	Partita doppia	347
Partita IVA	Inizio attività dell'amministratore di condominio	192
	Consultazione delle fatture elettroniche ricevute dal condominio	365
Partita semplice	Partita semplice e partita doppia	340
	Partita semplice	341
Pergolato	Conversione del decreto salva casa e modifica del d.p.r. 380/2001 (testo unico per l'edilizia)	501
Permesso di costruire	Verande condominiali	107
Pianerottolo	Proprietà comune immobiliare	51
	Vestiboli, anditi e portici	92
	Videosorveglianza condominiale	537
Piano	Lastrico solare comune e ad uso esclusivo	115
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
	Tabelle particolari	157
	Predisposizione delle tabelle millesimali	159
Pizzeria	Apertura di una pizzeria nel condominio	304

Polizza assicurativa	Nomina amministratore di condominio	174
	Regolamento di condominio	284
Portico	Vestiboli, anditi e portici	92
Portierato	Servizio di portierato nel condominio	281
Portone	Portone condominiale	90
Posto auto	Posti auto e parcheggi	97
	Assegnazione di posto auto in condominio	101
	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
Preposto	Preposto alla sicurezza nei cantieri	510
Presidente	Presidente dell'assemblea di condominio	248
	Segretario dell'assemblea di condominio	250
Privacy	Conto corrente condominiale	349
	Privacy nel condominio	532
	Videosorveglianza condominiale	537
Proprietà	Accesso alla proprietà esclusiva per eseguire lavori condominiali	135
Proprietario	Individuazione del titolare effettivo nel condominio	540
Protezione	Conversione del decreto salva casa e modifica del d.p.r. 380/2001 (testo unico per l'edilizia)	501
Quadro AC	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Quadro "ac" o quadro "k" per amministratori condominio	381
Quadro K	Quadro "ac" o quadro "k" per amministratori condominio	381
Quorum	Innovazioni agevolate nel condominio	66
	Competenza assemblea	217
	Maggioranze condominiali	223
	Verifica degli adempimenti assembleari	228
	Delibere valide anche senza nomi dei condomini e millesimi	279
	Formazione del regolamento condominiale	296
	Colonnine elettriche in condominio	494
Quorum deliberativo	Delibere valide anche senza nomi dei condomini e millesimi	279
Rappresentante	Rappresentante in supercondominio	46
Rappresentanza	Obbligo di nomina dell'amministratore	187
	Sostituzione temporanea dell'amministratore	202
	Obblighi di formazione per amministratori di condominio	207
	Rappresentante di scala	212
Recupero patrimonio edilizio	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	448
Registro anagrafe condominiale	Nomina amministratore di condominio	174
	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	254
	Convocazione assemblea condominiale per alloggi di edilizia popolare	268
	Registro di anagrafe condominiale	310
Regolamento condominiale	Costituzione e disciplina del condominio minimo	27
	Supercondominio	37
	Locali per i servizi comuni	103
	Attribuzioni generali dell'amministratore di condominio	180
	Orario di convocazione dell'assemblea condominiale	242
	Allontanamento del condòmino dall'assemblea	260
	Assemblea condominiale in videoconferenza	263
	Regolamento di condominio	284
	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	292
	Formazione del regolamento condominiale	296
	Contenuto del regolamento di condominio	297
	Regolamento per l'uso dei beni comuni e privati	300
	Divieto di detenere animali domestici in condominio	302
	Apertura di una pizzeria nel condominio	304
	Bed and breakfast in condominio	306
	Responsabilità verso il condominio del conduttore e/o del locatore	307
	Verifiche da effettuare per la compravendita di unità immobiliari in condominio	520
Rendiconto condominiale	Rendiconto condominiale	321
	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Proposta per la quadratura contabile del rendiconto dell'amministratore	334
	Revisore legale condominiale	355
Responsabilità amministrativa	Responsabilità dell'amministratore per idoneità impresa appaltatrice	213
	Responsabilità verso il condominio del conduttore e/o del locatore	307
Retribuzione	Compenso amministratore condominiale	188

Revisione legale	Revisore legale condominiale	355
	Revisione della contabilità condominiale	357
Revoca	Revoca dell'amministratore di condominio	205
Ringhiera	Balconi nel condominio	105
Ripartizione	Ripartizione delle spese dei soffitti, delle volte e dei solai in condominio	154
Ripartizione spesa	Ripartizione spese straordinarie condominiali in caso di compravendita	170
	Maggiorazione spese condominiali per b&b	171
Riserva di proprietà	Presunzione di condominiabilità	30
Ristrutturazione	Responsabilità solidale per le spese condominiali	167
	Fatturazione al condominio dei contratti d'opera e di appalto	367
Ristrutturazione edilizia	Direttiva case green	541
Ritenuta	Fatturazione al condominio dei contratti d'opera e di appalto	367
	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
	Condominio sostituto d'imposta	376
	Modello 770 per il condominio	379
Sbalzo di tensione	Sbalzo di tensione in condominio	131
Scala	Scale condominiali	87
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Ripartizione delle spese proporzionale al bene comune	148
	Tabelle particolari	157
	Obblighi di formazione per amministratori di condominio	207
	Rappresentante di scala	212
Scarico	Impianti di scarico condominiali	83
Scheda immobile	Registro di anagrafe condominiale	310
Serra bioclimatica	Serra bioclimatica	133
Servitù	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Diritti dei condomini	68
	Muri comuni	73
Sicurezza	Obblighi di formazione per amministratori di condominio	207
	Preposto alla sicurezza nei cantieri	510
	Trasferimenti immobiliari e sicurezza degli impianti	514
	Verifiche da effettuare per la compravendita di unità immobiliari in condominio	520
	Dichiarazioni di conformità degli impianti negli edifici	522
	Termoregolazione in ambito condominiale	526
Sismabonus	Condizioni per applicare detrazione 50% per lavori su abitazione principale	448
	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
Situazione patrimoniale	Linee guida per la redazione del "bilancio" condominiale	324
	Proposta per la quadratura contabile del rendiconto dell'amministratore	334
Soccombenza	Dissenso alle liti condominiali	443
Soffitta	Ripartizione delle spese dei soffitti, delle volte e dei solai in condominio	154
Solaio	Ripartizione delle spese dei soffitti, delle volte e dei solai in condominio	154
Sopraelevazione	Opere su parti di proprietà individuale in condominio	61
	Diritti dei condomini	68
	Muri comuni	73
	Botola per accesso al lastrico solare	120
	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
	Approvazione e revisione delle tabelle millesimali	165
	Verifica degli adempimenti assembleari	228
	Regolamento di condominio	284
	Regolamento per l'uso dei beni comuni e privati	300
Sostituto d'imposta	Ritenuta 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore	368
	Versamento delle ritenute da parte del condominio	372
	Condominio sostituto d'imposta	376
	Modello 770 per il condominio	379
Sottosuolo	Suolo e sottosuolo condominiale	77
Sottotetto	Proprietà comune immobiliare	51
	Mansarde e sottotetti	116
	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
Spesa	Ripartizione delle spese dei soffitti, delle volte e dei solai in condominio	154

Spesa condominiale	Concetti generali sulla ripartizione delle spese	140
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142
	Casi operativi sulla ripartizione delle spese condominiali	146
	Ripartizione delle spese proporzionale al bene comune	148
	Tabelle millesimali	156
	Tabelle particolari	157
	Predisposizione delle tabelle millesimali	159
	Approvazione e revisione delle tabelle millesimali	165
	Responsabilità solidale per le spese condominiali	167
	Maggiorazione spese condominiali per b&b	171
	Riscossione delle spese condominiali	391
	Conduttore e spese condominiali	396
	Come procedere al recupero delle somme dovute dai condomini	397
	Liberatoria delle spese condominiali	401
Spesa di manutenzione	Ripartizione spese straordinarie condominiali in caso di compravendita	170
Spesa legale	Dissenso alle liti condominiali	443
Strada	Supercondominio: modifica di una strada comune da parte del singolo condomino	45
	Condominio privo di amministratore	195
Suolo	Muri comuni	73
	Suolo e sottosuolo condominiale	77
	Scale condominiali	87
	Giardino condominiale	109
	Concetti generali sulla ripartizione delle spese	140
Superbonus	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
	Comunità energetiche in condominio	497
Supercondominio	Supercondominio	37
	“superamministratore” di supercondominio	43
	Supercondominio: modifica di una strada comune da parte del singolo condomino	45
	Rappresentante in supercondominio	46
	Convocazione dell’assemblea condominiale	232
	Delibere nulle nel supercondominio	273
	Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio	452
Tabella millesimale	Condominio ordinario	25
	Supercondominio	37
	Tabelle millesimali	156
	Tabelle particolari	157
	Predisposizione delle tabelle millesimali	159
	Approvazione e revisione delle tabelle millesimali	165
	Regolamento di condominio contrattuale e assembleare	292
	Verifiche da effettuare per la compravendita di unità immobiliari in condominio	520
Termoregolazione	Verifica degli adempimenti assembleari	228
	Conto termico nel condominio	482
	Sensibilizzazione al risparmio energetico nel condominio	492
	Termoregolazione in ambito condominiale	526
Terrazza	Proprietà comune immobiliare	51
	Lastrico solare comune e ad uso esclusivo	115
	Lastrico solare di uso esclusivo	118
	Botola per accesso al lastrico solare	120
Tetto	Proprietà comune immobiliare	51
	Pilastrini e travi portanti	82
	Botola per accesso al lastrico solare	120
Titolare effettivo	Individuazione del titolare effettivo nel condominio	540
Urbanistica	Salva casa	505
Uso esclusivo	Proprietà comune immobiliare	51
	Legittimo uso delle parti comuni	54
	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Diritti dei condomini	68
	Posti auto e parcheggi	97
	Lastrico solare comune e ad uso esclusivo	115
	Lastrico solare di uso esclusivo	118
	Acquisto lastrico solare con atto notarile	124
	Danni del lastrico solare	126
	Serra bioclimatica	133
	Criteri di ripartizione spese condominiali	142

Uso esclusivo	Approvazione e revisione delle tabelle millesimali	165
Usucapione	Posti auto e parcheggi	97
	Usucapione lastrico solare	128
Usufrutto	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Competenza assemblea	217
	Soggetti legittimati ad intervenire in assemblea	254
	Registro di anagrafe condominiale	310
	Riscossione forzata dei crediti condominiali	412
Vano tecnico	Diritto di uso esclusivo nel condominio	57
	Fondazioni dell'edificio	80
Veranda	Verande condominiali	107
Verbale	Verbale di assemblea di condominio	271
Vespaio	Fondazioni dell'edificio	80
Vestibolo	Vestiboli, anditi e portici	92
Videoconferenza	Competenza assemblea	217
	Assemblea condominiale in videoconferenza	263
Videosorveglianza	Privacy nel condominio	532
	Videosorveglianza condominiale	537
Whatsapp	Utilizzo di e-mail e whatsapp per comunicazioni formali in condominio	240

Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Stefano Zanon

Consiglio di redazione
G. Beschi, L. Binda, P. Bisi,
E. Fracassi, C. Quiri, L. Reina

Coordinamento scientifico
Cinzia De Stefanis, Stefano Zanon

Comitato di esperti

G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi, S. Baruzzi, F. Boni,
A. Bongi, A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi, M. Brisciani,
P. Clementi, G.M. Colombo, C. Corgi, L. Dall'Oca,
C. De Stefanis, S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli,
A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini, P. Meneghetti,
M. Nicola, M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini, S. Setti,
L. Simonelli, L. Sorgato, M. Taurino, E. Valcarengi,
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero

Cinzia De Stefanis, Damiano Marinelli,
Claudio Ferro, Marco Ottaviano, Cristina Sabatini

Stampa

Tiber Spa - Via Industriale, 24/26
Rodengo Saiano (BS) - Tel. 030/2308411

Editore

Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33 - C.P. 25
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@gruppocastelli.com

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge. La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione. Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni. Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

Riproduzione vietata

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - privacy@gruppocastelli.com. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo www.ratio.it/privacy-policy.

Capitolo 1

**COSTITUZIONE
DI UN CONDOMINIO**

DEFINIZIONE DI CONDOMINIO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
 - APPROFONDIMENTI
 - ASPETTI CRITICI
- DEL CONDOMINIO MINIMO
(C.D. PICCOLO CONDOMINIO)

Art. 1117 c.c.

Il nostro ordinamento non prevede un'espressa definizione di "condominio".

L'art. 1117 c.c., norma di riferimento della materia, si limita ad indicare le parti comuni di un edificio, lasciando intendere che nel condominio, a differenza di quanto avviene nella comunione, alle parti di proprietà esclusiva si affiancano parti di proprietà comune.

In concreto, si realizza un condominio in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii o edifici abbiano parti comuni.

SCHEMA DI SINTESI

L'art. 1117 c.c. individua le parti del condominio di proprietà comune ai titolari delle singole unità immobiliari che lo compongono:

PARTI NECESSARIE



- Le parti necessarie alla sussistenza stessa dell'edificio sono le seguenti:
 - .. suolo;
 - .. fondazioni;
 - .. muri maestri;
 - .. pilastri;
 - .. travi portanti;
 - .. tetti;
 - .. scale;
 - .. portoni di ingresso;
 - .. vestiboli, cortili, facciate, ecc.).

PARTI STRUMENTALI



Sono considerate parti strumentali per un miglior utilizzo del condominio e dei servizi offerti le aree destinate a parcheggio, portineria, lavanderia, stenditoi, sottotetti, ecc.

OPERE ED IMPIANTI



- Le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune sono quelle relative ai seguenti elementi:
 - .. ascensori;
 - .. pozzi;
 - .. fognature;
 - .. sistemi di distribuzione del gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, di ricezione radiotelevisiva e di flusso informativo fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale, ecc.).

FORMA PARTICOLARE DI COMUNIONE



Il condominio, quindi, altro non è che una forma particolare di comunione, caratterizzata dalla compresenza di parti comuni e parti di proprietà esclusiva, legate tra loro da un rapporto di accessorietà funzionale e strumentale: in tal senso, i beni comuni devono servire al godimento delle parti singole dell'edificio ed essere necessarie alla sua esistenza, in quanto destinate all'uso ed al godimento di tutti i contitolari.

APPROFONDIMENTI

ELEMENTO
CARATTERIZZANTE

- Elemento caratterizzante il condominio è pertanto la condivisione di “parti comuni”.

Nota bene

In particolare, il condominio costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condomini ed una comproprietà sulle parti comuni condominiali.

DUE PERNI

- Due sono pertanto gli “elementi” necessari per la sussistenza di un “condominio”:
 .. l'esistenza di “parti comuni” al servizio di più unità immobiliari o di più edifici ovvero di più condomini;
 .. l'esistenza di una pluralità di proprietari ossia di titolari della proprietà delle singole unità immobiliari o dei singoli edifici.

DISTINZIONE
TRA DIVERSE
TIPOLOGIE
DI CONDOMINIO

- **Condominio orizzontale**
 - È il caso di più edifici (ad es. villette unifamiliari) con in comune una serie di opere e/o aree staccate dalle singole costruzioni ma destinate al servizio degli stessi.
- **Supercondominio**
 - È il caso di più edifici condominiali o di più edifici singoli e condominiali con in comune una serie di opere, impianti, e/o aree staccate dalle singole costruzioni ma destinate al servizio degli stessi e delle singole unità che li compongono.
- **Condominio parziale**
 - Quando in seno allo stesso edificio alcune parti o servizi comuni fanno capo solamente ad alcune unità immobiliari, con diverse ripartizioni millesimali a seconda del bene o servizio comune (art. 1123, c. 3, c.c.); pertanto solo i proprietari di dette unità saranno chiamati ad assumere le decisioni relative a queste parti o servizi comuni ed a sopportarne le spese.

NATURA GIURIDICA
DEL CONDOMINIO

- Un aspetto molto dibattuto in giurisprudenza è quello della natura giuridica attribuibile al condominio.
- In via generale, nonostante qualche tentativo di apertura in senso contrario, il condominio è stato per lungo tempo inteso quale “ente di gestione”, privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini: in tal senso, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, l'amministratore, non priverebbe i singoli del potere di agire in giudizio a tutela degli interessi, esclusivi e comuni, relativi all'edificio condominiale.
- Ciò implica, evidentemente, la possibilità per il singolo condòmino di partecipare individualmente in una causa come parte del giudizio che, ad esempio, l'amministratore abbia intrapreso a difesa degli interessi del condominio.

- Sebbene nel 2014 le Sezioni Unite della Cassazione abbiano tentato un'apertura al riconoscimento, seppur circoscritto, della personalità giuridica del condominio, da ultimo, il nuovo intervento nel 2019 della Suprema Corte sul tema ha, di fatto, confermato l'impostazione tradizionale.
- La pronuncia n. 10934/2019 resa a Sezioni Unite dalla Cassazione, infatti, chiarisce che la possibilità del singolo condòmino di agire in giudizio si ravvisa nel “carattere necessariamente autonomo” del suo potere di agire a tutela dei propri diritti di comproprietario “pro quota” e di resistere alle azioni da altri promosse anche quando altri condòmini non intendano agire o resistere in giudizio.
- In tal senso, il diritto dell'amministratore di agire per la difesa degli interessi comuni del condominio va ad aggiungersi, e non a sostituirsi, a quello dei “naturali e diretti interessati” (i condòmini) ad agire a tutela dei beni di cui sono comproprietari.
- Tale impostazione viene intesa dalle Sezioni Unite come l'unica possibile, in quanto:
 - .. le controversie hanno ad oggetto diritti reali;
 - .. vi sono molteplici realtà condominiali in cui non è obbligatoria la nomina di un amministratore (l'obbligo nasce quando i condòmini sono più di otto);
 - .. non sussiste una scelta precisa del legislatore che attribuisca al condominio esplicitamente ed in via esclusiva il potere di difendere le parti comuni.

Tavola

Domande e Risposte

Pluralità
dei proprietari

Domanda

Se l'unico proprietario di tutte le abitazioni di un edificio concede in locazione o in comodato tutte (o alcune) delle predette unità immobiliari a più soggetti, si è in presenza di un condominio? Si chiede di sapere se è soggetto alla disciplina degli artt. 1117 e segg. c.c..

Risposta

La risposta è negativa. Ai fini della costituzione del condominio è del tutto irrilevante la mera detenzione delle unità costituenti l'edificio, dovendo avere riguardo alla proprietà. Condizione essenziale per la sussistenza di un condominio ai sensi degli artt. 1117 e segg. c.c. è la pluralità di proprietari.

NASCITA DEL CONDOMINIO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

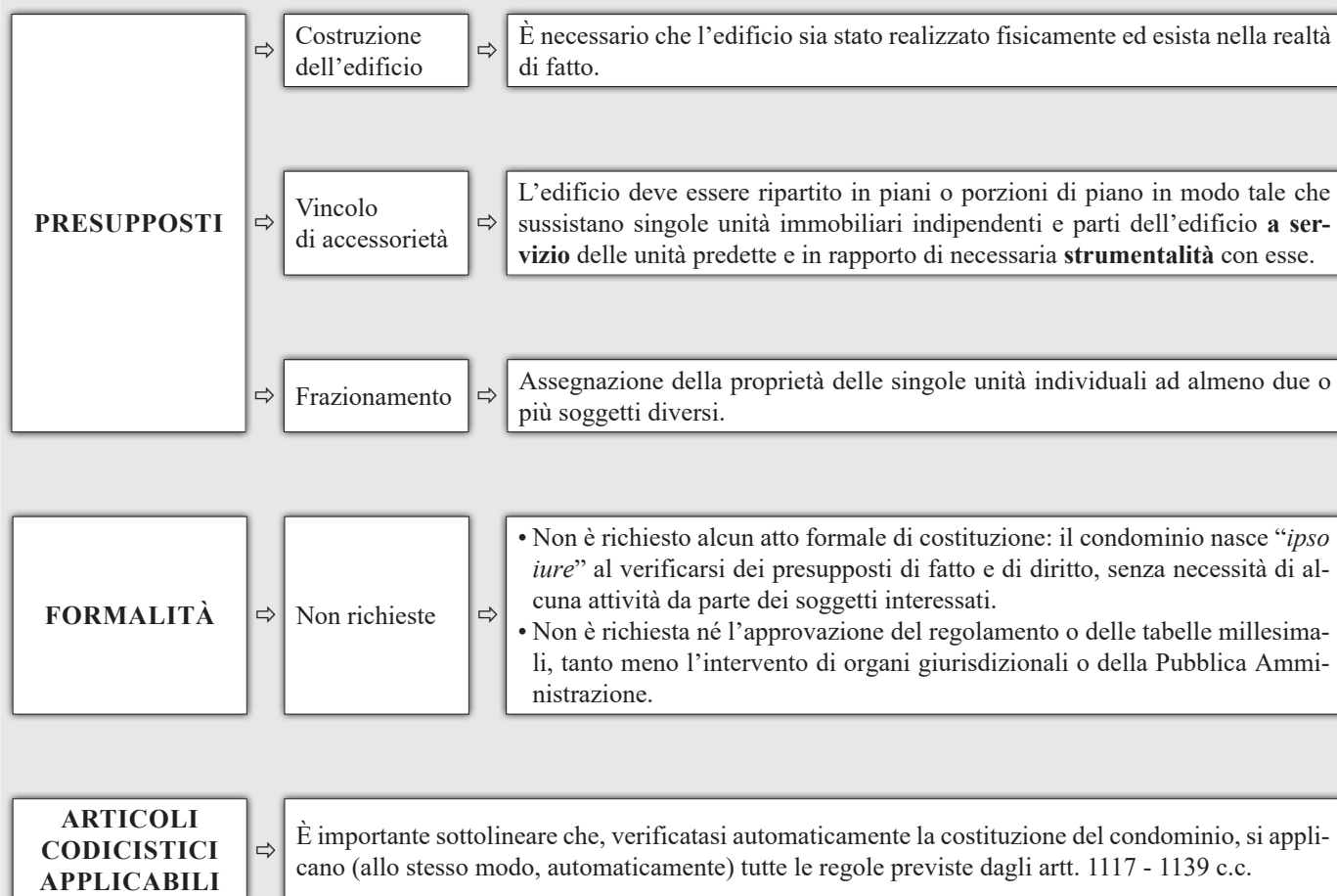
Cass. civ., 10.09.2004, n. 18226 - Cass. civ. SS.UU. 31.01.2006, n. 2046 - Cass. civ., 27.01.2012, n. 1224

Per la “creazione” del condominio non è necessario un formale atto di costituzione, essendo sufficiente la presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà delle distinte unità immobiliari che lo compongono da altre parti che restano in comunione pro indiviso, con la specifica funzione di esse di servire all'utilizzazione ed al godimento delle parti di proprietà esclusiva.

Secondo la giurisprudenza, infatti, il condominio si costituisce “*ex se ed ope iuris*”, senza che sia necessaria alcuna delibera assembleare, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine.

La “costituzione” del condominio, dunque, è un mero fatto cui l'ordinamento riconosce determinati effetti giuridici, non subordinati ad altro che non sia la costruzione dell'edificio e la distribuzione della proprietà delle unità ivi comprese. Di conseguenza, non è richiesto alcun atto formale di costituzione, né l'approvazione del regolamento o delle tabelle millesimali può condizionare la nascita del condominio, che sarà vigente ed operante anche se privo di detti strumenti.

SCHEMA DI SINTESI



APPROFONDIMENTI

FRAZIONAMENTO
DI UN EDIFICIO

- Il modo più frequente di costituzione del condominio si ha nel caso di frazionamento di un edificio già appartenente ad unico proprietario mediante la cessione a soggetti diversi di una o più delle unità costituenti l'edificio stesso (ad es. la prima vendita di un'unità immobiliare da parte dell'impresa che ha costruito l'intero edificio).

DISTINZIONE
TRA DIVERSE
TIPOLOGIE
DI CONDOMINIO

- La nascita del condominio può, pertanto, derivare:
 - .. da atti quali ad esempio la compravendita, la donazione, la permuta, ecc., portanti a proprietà separate, come nel caso sopra ricordato dell'unico proprietario di un edificio che cede a terzi, piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva;
 - .. a seguito di successione, come nel caso del decesso dell'unico proprietario che abbia disposto della sua eredità con apposito testamento che prevede la devoluzione delle singole unità in proprietà esclusiva a più eredi e/o legatari.

CESSAZIONE
DEL CONDOMINIO

- Il condominio viene meno se cessa la proprietà separata e quindi le singole unità e/o porzioni immobiliari costituenti l'intero edificio tornano ad essere di proprietà esclusiva di un unico soggetto ovvero di più soggetti in comproprietà indivisa.
- L'ipotesi è prevista dall'art. 61 delle disposizioni di attuazione del codice civile secondo cui *"qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato"*.
- Lo scioglimento, dunque, potrà essere realizzato solo se l'edificio o il gruppo di edifici possano dividersi in parti aventi caratteristiche di edifici autonomi.
- Si tratta, quindi, di una caratteristica strutturale ed architettonica dell'edificio, indipendente dalla volontà dei condomini.
- L'autonomia strutturale deve riguardare l'edificio per intero, dalle fondazioni al tetto.
- Non è invece consentito lo scioglimento del condominio per motivi solo amministrativi o gestionali: così non è legittimo lo scioglimento per amministrare separatamente le singole scale del medesimo edificio.
- Per disporre lo scioglimento nei casi consentiti occorre una decisione dell'assemblea condominiale da adottarsi con la maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno 500 millesimi.

Tavola

Domande e Risposte

Creazione di separati condomini	Domanda	Si chiede di sapere se sia possibile sciogliere l'originario unico condominio con creazione di più condomini separati?
	Risposta	<ul style="list-style-type: none"> • La risposta è affermativa. • Questo può avvenire qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piani a proprietari diversi si possano dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. • Lo scioglimento viene deliberato dall'assemblea dei condomini con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio ovvero con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio. • Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose ovvero occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali, lo scioglimento può essere anche disposto dall'Autorità Giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte di edificio della quale si chiede la separazione. • La possibilità di procedere a detta separazione sussiste anche nel caso in cui restino in comune con le altre porzioni dell'edificio, alcune delle parti comuni (venendosi, pertanto, a creare quello che viene definito il "supercondominio", ossia un condominio costituito da due o più diversi condomini) vedi artt. 61 e 62, disp. att. c.c.

CONDOMINIO ORDINARIO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- PRIMI ADEMPIMENTI DEL CONDOMINIO

Artt. 1100 - 1139 c.c.

Quando in un edificio i condomini sono più di otto, l'ordinamento giuridico prescrive la nomina di un amministratore da parte dell'assemblea. Tale nomina è obbligatoria e, se l'assemblea non vi provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

SCHEMA DI SINTESI

ISTITUTO RECENTE



Il condominio ordinario negli edifici è un istituto relativamente moderno, disciplinato dalla legge solo a seguito del fenomeno di progressiva aggregazione delle persone in edifici di certe dimensioni, di regola nei centri urbani.

LA COMUNIONE O LA COMPROPRIETÀ



- L'istituto della comunione o comproprietà fra più soggetti è invece conosciuto fin dai tempi antichi; era conosciuto il fenomeno della comunione che si verifica quando due o più soggetti sono contemporaneamente proprietari del medesimo bene.
- Nel nostro Codice Civile, risalente al 1942, la parte relativa alla disciplina del diritto di proprietà contiene norme che regolano per la gran parte la proprietà individuale.
- Un gruppo di norme, contenute negli artt. da 1100 a 1116 c.c., disciplina quella particolare forma di proprietà che è la comunione.
- Un altro gruppo di norme, contenute nei successivi artt. da 1117 a 1139, e oggetto di riforma nell'anno 2012, regola invece quella particolare forma di comunione, che è il condominio.

Differenza

Il concetto di comunione è molto vicino al fenomeno del condominio dal quale, però, si discosta per alcune importanti differenze che è opportuno evidenziare.

QUANDO SI REALIZZA LA COMUNIONE



- La comunione si ha quando due o più soggetti sono proprietari del medesimo bene, inteso nella sua interezza, ciascuno per una quota ideale del tutto; il condominio, invece, prevede, in aggiunta, la contemporanea esistenza di beni di proprietà esclusiva (piena ed assoluta) con beni o parti comuni dell'edificio, rispetto ai quali ogni singolo condomino è comproprietario di una quota ideale. La coesistenza di questi due insiemi è inscindibile per quanto appresso si dirà sul vincolo che li lega.

Forma di comunione

Il condominio negli edifici può definirsi nel codice civile come una particolare e speciale forma di comunione.

APPLICABILITÀ DELLE NORME SULLA COMUNIONE



- Dobbiamo segnalare che nell'ultimo articolo di quelli applicabili al condominio (art. 1139 c.c.) è previsto che "per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale".

Ipotesi particolare di comunione

Tale norma, oltre a rendere applicabili al condominio alcune delle regole previste per la comunione, dimostra lo stretto collegamento che esiste tra le due fattispecie, grazie al quale si ritiene che il condominio costituisca una ipotesi particolare di comunione.

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE



- Per completare il quadro normativo applicabile al condominio occorre ricordare le norme previste negli artt. dal 61 al 72 delle "disposizioni per l'attuazione del codice civile". Si tratta di regole specifiche aventi lo stesso valore di quelle contenute nel codice civile, le quali, peraltro, si occupano di regolare importanti aspetti della gestione dell'immobile.
- Nel tradizionale concetto di condominio si verifica una divisione della proprietà per "piani orizzontali" l'uno all'altro sovrapposti: nell'edificio, infatti, le porzioni di piano in proprietà esclusiva sono sovrapposte sui diversi piani ed insistono sul medesimo suolo.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



Va aggiunto che, a completamento della disciplina posta dalla legge, il condominio trova un'altra fonte di norme nel Regolamento, che costituisce la sua legge "interna".

PRIMI ADEMPIMENTI DEL CONDOMINIO

**PRIMO ANNO
DI GESTIONE**

- Di solito, per il primo anno di gestione, è lo stesso costruttore a nominare un amministratore; in ogni caso, i condomini possono decidere di confermarlo oppure possono sceglierne un altro.
- Se il costruttore non ha provveduto a nominare l'amministratore, i condomini devono attivarsi in tal senso.

**CONVOCAZIONE
ASSEMBLEARE**

- L'assemblea, pertanto, può essere convocata quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.
- Tutti i proprietari devono essere convocati con raccomandata a/r, contenente l'indicazione del giorno e dell'ora della prima convocazione e dell'eventuale seconda convocazione, se in prima non si dovessero raggiungere i quorum necessari, nonché dell'ordine del giorno (nomina dell'amministratore e altri argomenti di cui discutere).

**REDAZIONE TABELLE
MILLESIMALI**

- Una volta nominato, l'amministratore deve provvedere, avvalendosi di un tecnico, se necessario, a redigere le tabelle millesimali e a stendere, se richiesto, un regolamento di condominio, considerato che lo stesso è obbligatorio solo quando in un edificio il numero dei condomini sia superiore a 10. In tale documento, deve essere disciplinato l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino nonché devono essere dettate le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

**DURATA IN CARICA
DELL'AMMINISTRATORE**

- L'amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque tempo. Scaduto l'anno, se i condomini non procedono alla nomina di un altro amministratore, questi deve ritenersi riconfermato.
- La carica può essere ricoperta tanto da uno dei condomini, quanto da un estraneo.
- All'amministratore, per il compito assolto, spetta un compenso, ove non sia diversamente stabilito.

COSTITUZIONE E DISCIPLINA DEL CONDOMINIO MINIMO

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
 - APPROFONDIMENTI
 - ASPETTI CRITICI
- DEL CONDOMINIO MINIMO
(C.D. PICCOLO CONDOMINIO)

Art. 1139 c.c.

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condòmini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.

La casistica dei condòmini minimi è ampia, si va dalla classica casa familiare con due unità abitative divise tra parenti, alle villette a schiera, al piccolo edificio con più alloggi.

SCHEMA DI SINTESI

COME COSTITUIRE UN CONDOMINIO MINIMO



- Il condominio minimo si costituisce automaticamente quando in un edificio ci sono almeno due unità immobiliari e due proprietari che condividono una parte comune; non è necessaria alcuna richiesta di codice fiscale o delibera.
- È sufficiente che il proprietario di un edificio con almeno due appartamenti, venda un alloggio e la relativa quota di parte comune, per costituire automaticamente un condominio.

Condivisione di elementi comuni

Dunque, due appartamenti di proprietari diversi, che condividono il tetto, i muri e le fondazioni, il suolo sul quale sorge l'immobile, le fognature, un impianto di ricezione televisivo centralizzato, ecc. costituiscono un condominio e, più precisamente, un condominio minimo.

RIPARTIZIONE E PAGAMENTO DELLE SPESE



- Al condominio minimo si applicano le medesime norme dettate dal Codice civile per il condominio ordinario in relazione alla ripartizione e al pagamento delle spese, alle votazioni in assemblea, ai millesimi e all'organizzazione interna.
- Peraltro, non è necessario approvare un regolamento poiché la legge ne prescrive l'obbligatorietà solo per gli edifici in cui il numero dei condòmini sia superiore a 10.

DISPOSIZIONI APPLICABILI AL CONDOMINIO MINIMO



- In seguito alla riforma del condominio, contenuta nella L. 11.12.2012 n. 220 sono state sancite delle regole che fanno una distinzione tra condòmini e condòmini minimi o piccoli.
- La legge stabilisce le seguenti regole:
 - .. **amministratore e regolamento condominiale:** gli edifici con un numero massimo di 8 unità immobiliari non hanno l'obbligo di nominare un amministratore, inoltre fino a 10 condòmini, non c'è l'obbligo del regolamento;
 - .. **obblighi condominiali:** gli edifici fino a un massimo 8 unità immobiliari, definiti anche condòmini minimi o piccoli, hanno gli stessi obblighi degli altri condòmini, anche se spesso disattese: assemblea condominiale almeno una volta l'anno, tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. Non è obbligatorio il codice fiscale del condominio;
 - .. **parti comuni:** per la gestione delle parti comuni, la legge non fa differenza tra condòmini piccoli o grandi, valgono le stesse regole di tutti gli edifici condominiali. La ripartizione delle spese relative alle parti comuni è suddivisa tra tutti i condòmini, in base ai millesimi, anche se spesso in assenza di tabelle millesimali la ripartizione è in parti uguali;
 - .. **decisioni condominiali:** sono adottate con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.

APPROFONDIMENTI

COMUNIONE
ORDINARIA

- Sull'istituto del condominio minimo, vi è stata a lungo incertezza se applicare le norme sulla comunione ordinaria (artt. 1110/1116 c.c.) o la disciplina sul condominio (artt. 1117/1139 c.c.). Ne derivano rilevanti conseguenze specialmente in ordine alle maggioranze minime per le deliberazioni dell'assemblea.

Cassazione

Il dubbio è stato fugato con la sentenza della Corte di Cassazione, sezioni unite 31.01.2006 n. 2046.

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da 2 soli partecipanti, sia con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso (nella specie all'unanimità), sia, a maggior ragione, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

BONUS FISCALI
E CONDOMINIO MINIMO

- I condomini minimi con massimo 8 unità che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore e non possiedono un codice fiscale possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.
- È possibile fruire delle agevolazioni fiscali previste per interventi di:
 - .. manutenzione ordinaria;
 - .. manutenzione straordinaria;
 - .. restauro e risanamento conservativo;
 - .. ristrutturazione edilizia.
- Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

Condizioni

Come indicato nella circolare n. 3/E del 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che si potrà fruire delle agevolazioni alle seguenti condizioni:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale;
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condmino che ha effettuato il bonifico;
- in sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

ASPETTI CRITICI DEL CONDOMINIO MINIMO
(C.D. PICCOLO CONDOMINIO)NOMINA
AMMINISTRATORE

- Prima che i condomini superino il numero di 8 la nomina dell'amministratore non è obbligatoria, ma è consentita. L'obbligo della nomina, come prevede l'articolo 1129 c.c., sorge dal momento in cui i condomini del caseggiato, quali proprietari esclusivi di una parte dell'edificio medesimo, diventano 9 o più, cioè quando, in conseguenza di eventuali atti inter vivos o mortis causa le varie parti dell'edificio, suscettibili di proprietà esclusiva, risultino distribuite in proprietà.

Alla luce di quanto sopra è evidente come l'art. 1129 c.c. miri ad imporre all'assemblea dei condomini la nomina di un amministratore quando i partecipanti siano in numero superiore a 8, ma lasciando liberi i condomini di farla, nel caso in cui i partecipanti siano 8 o meno di 8 e, addirittura solo 2.

**AMMINISTRATORE
DI FATTO**

- Non è escluso che, nel caso di un piccolo condominio, le varie attribuzioni dell'amministratore vengano demandate, anche informalmente, **ad uno dei condomini**, essendo comunque indispensabile, nel disaccordo, che le decisioni siano adottate in apposita assemblea che può essere convocata da uno o più condomini (così, ad esempio, Cass. civ., sez. II, 3.07.2000, n. 8876).
- **Si tratta dell'amministratore di fatto** a cui sembra fare cenno l'art. 1129, c.4 c.c., secondo cui la persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore deve, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, affiggere le sue generalità ed i suoi recapiti anche telefonici.

**Comportamento
concludente**

La nomina dell'amministratore può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio.

**RESPONSABILITÀ
PENALE
PER AMMINISTRATORE
ANCHE DI FATTO
IN QUALITÀ
DI COMMITTENTE**

- Non si può escludere la responsabilità penale del soggetto che, in assenza di nomina, compie di fatto atti di gestione del caseggiato.
- Così, ad esempio, un capo condomino (amministratore di fatto) è stato condannato alla pena di un anno e quattro mesi di reclusione e al risarcimento dei danni in favore delle parti civili, in relazione al reato di cui all'art. 589 c.p. (omicidio colposo), a causa della morte del dipendente dell'impresa che era precipitato a terra dall'altezza del terzo piano, nell'atto di scendere dal ponteggio metallico montato per la realizzazione delle opere di rifacimento; secondo i giudici di merito, la cui decisione è stata condivisa dai giudici supremi, il capo condomino è stato condannato in quanto, in qualità di committente dei lavori di rifacimento della facciata di tale condominio, non ha verificato l'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice, né ha vigilato sulla predisposizione, da parte della ditta appaltatrice, di adeguate misure antinfortunistiche.
- Al contrario, la colpevolezza è risultata evidente atteso che, assistendo al montaggio del ponteggio alla presenza della ditta, non ha mosso obiezioni, con ciò implicitamente riconoscendo l'avvenuto perfezionamento del contratto (Cass, pen., Sez. III, 20.03.2019, n. 29068).

**NOMINA GIUDIZIALE
DELL'AMMINISTRATORE**

- Il c. 1 art. 1129 c.c. dispone che quando i condomini sono più di 8, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.
- L'ordinamento, quindi, prevede l'obbligatorietà della nomina di amministratore solo nel caso di condominio con più di 8 condomini, mentre negli edifici con numero inferiore lascia ai condomini la facoltà di nomina attuabile, sia nelle forme collegiali sia rivolgendosi all'autorità giudiziaria.
- In particolare, la nomina giudiziale può avvenire, in applicazione dell'art. 1105 c.c. e non solo dell'art. 1129 c.c., anche in caso di condominio con meno di 8 condomini o anche di condominio minimo; infatti, per effetto del rinvio operato dall'art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione, il giudice, in applicazione del c. 4 art. 1105 c.c., può nominare l'amministratore nei casi in cui non si formi una maggioranza, ipotesi che deve ritenersi ricomprendere anche l'accertata impossibilità di addivenire alla regolare costituzione dell'assemblea con raggiungimento del quorum costitutivo poiché ne costituisce presupposto antecedente e necessario.
- In ogni caso, merita di essere sottolineato che il dato quantitativo dei proprietari esclusivi incide solo sull'obbligatorietà o meno della nomina, non certo su diritti e doveri dell'amministratore, che sono esattamente identici in ogni frangente e condizione.

**REGOLAMENTO
CONDOMINIALE**

- L'art. 1138 c.c. inizia precisando che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a 10, deve essere formato un regolamento: quest'ultimo, quindi, deve essere approvato solo se i condomini sono 11 o in numero più elevato.
- Tuttavia, il fatto che la legge preveda l'obbligo di formare un regolamento nei condomini con più di 10 partecipanti, non esclude che un regolamento sia formato anche nel caso di minor numero di partecipanti.
- Per questi edifici condominiali minori, però, i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, possono decidere di imporsi una legge interna che, una volta approvata, deve essere rispettata da tutti.

PRESUNZIONE DI CONDOMINIABILITÀ

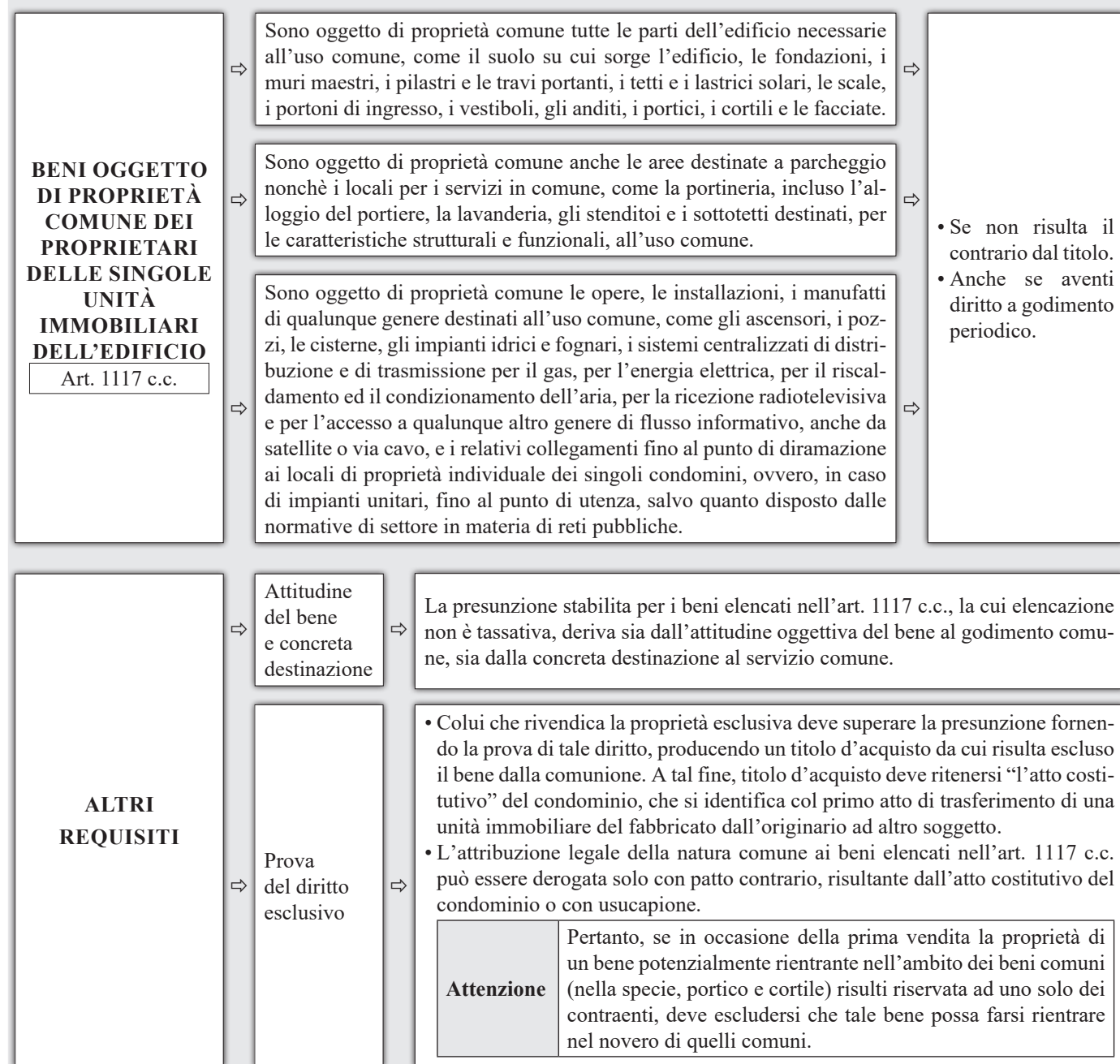
SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Art. 1117 c.c.

I beni elencati nell'art. 1117 c.c. sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico, se non risulta il contrario dal titolo.

SCHEMA DI SINTESI



APPROFONDIMENTI

RUOLO DEL NOTAIO

- **Notaio**
 - La funzione di giustizia preventiva svolta dal notaio assume rilievo anche al momento della costituzione del condominio, stante la presunzione di condominialità sancita dall'art. 1117 c.c. in relazione ai beni ivi elencati.
- **Costituzione del condominio**
 - Come è noto, il condominio si costituisce automaticamente in occasione della prima vendita di una delle unità immobiliari dell'edificio compiuta dall'originario unico proprietario che, di regola, ne è anche il costruttore.
- **Riserva di proprietà**
 - L'atto di vendita è fondamentale per escludere che un determinato bene, potenzialmente rientrante tra quelli oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, rimanga invece di proprietà esclusiva dell'originario proprietario: si pensi ai casi emblematici in cui ci si voglia riservare la titolarità esclusiva del lastrico solare ovvero di tutta o di una parte dell'area cortilizia.
 - La riserva deve risultare con chiarezza dalla prima compravendita. Infatti, secondo la giurisprudenza, ai fini del superamento della presunzione di condominialità del bene non rilevano le risultanze del regolamento condominiale assembleare, né l'inclusione dello stesso bene, nelle tabelle condominiali, nell'ambito della proprietà esclusiva di un singolo condomino.
- **Intestazione al condominio**
 - Contemporaneamente alla costituzione del condominio, è utile che il notaio suggerisca di intestare direttamente allo stesso condominio gli eventuali beni comuni censibili, quali, per esempio, l'alloggio del portiere, la lavanderia, lo stenditoio, la sala comune destinata a riunioni dei condomini e/o a giochi dei bambini, o ancora, nei condomini di maggior pregio, la piscina, il campo da tennis, la palestra.
- **Vantaggi**
 - L'intestazione di tali beni in capo al condominio - anziché pro quota ai singoli condomini in ragione dei rispettivi millesimi - comporta una serie di vantaggi.
 - Innanzi tutto semplifica gli adempimenti di natura tributaria che in tal modo gravano sul solo amministratore di condominio e non su ciascuno dei condomini. Inoltre, agevola la successiva circolazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva perché inequivocabilmente sottrae i relativi atti di trasferimento, per la parte concernente i beni comuni censibili, all'applicazione delle disposizioni sulla conformità delle risultanze dei registri immobiliari con le intestazioni catastali (art. 29, c. 1-bis, L. 27.02.1985, n. 52).

MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Dir. 94/47/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio 26.10.1994 - D.Lgs. 9.11.1998, n. 427 Art. 69, D.Lgs. 6.09.2005, n. 206 modif. dall'art. 2, c. 1 D.Lgs. 23.05.2011, n. 79 Dir. 2008/122/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio 14.01.2009

Secondo l'art. 2, c. 1 D.Lgs. 79/2011 che ha modificato l'art. 69 D.Lgs. 205/2006, il contratto di multiproprietà è un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione. La stessa norma inoltre definisce il contratto accessorio come un contratto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un accordo tra il terzo e l'operatore. La multiproprietà immobiliare è una particolare tipologia di contratto che permette, quindi, a più acquirenti di godere del diritto di abitazione di un immobile, non contemporaneamente.

Ogni multiproprietario gode in via esclusiva dell'immobile, in quanto, al momento della stipula del contratto vengono definiti dei turni per il soggiorno nell'immobile; pertanto, durante il resto dell'anno, i locali sono a disposizione di altri proprietari. In sostanza, la multiproprietà consiste nell'acquisto congiunto di un immobile da parte di più soggetti che ne condividono la proprietà i quali acquistano, tuttavia, il diritto di risiedervi solo in determinati periodi dell'anno, a rotazione. Al momento della stipula del contratto l'acquirente della multiproprietà sceglie, tra i periodi disponibili dell'anno, quello di proprio gradimento, ed il valore economico varia in seguito alla posizione, stagione, dimensioni dell'immobile, comfort, ecc. La disciplina normativa di tale tipologia contrattuale è individuabile in fonti europee e fonti nazionali. Sotto il profilo giuridico, la multiproprietà immobiliare costituisce un'autonoma figura di diritto reale collocandosi tra la locazione e la proprietà. Il contratto deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità.

SCHEMA DI SINTESI

MULTIPROPRIETÀ: COMUNIONE E CONDOMINIO

Corte d'Appello
Napoli, Sez. II,
sent. 3.05.2010



- La multiproprietà immobiliare va ricondotta allo schema della comunione dall'esistenza di un unico diritto su un unico bene in comproprietà.
- Essa è caratterizzata, infatti, dall'esistenza di un patto circa l'uso turnario del bene comune, in modo che i multiproprietari sono comproprietari delle singole unità abitative e condomini del complesso in cui le singole unità sono inserite.
- La multiproprietà è stata qualificata come contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, e quindi come condominio non avente carattere assoluto, in quanto oggetto di autolimitazione reciproca preventiva da parte dei multiproprietari, disciplinato dalla normativa dettata per il condominio di edifici.

MULTIPROPRIETÀ DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI E DISCIPLINA SUL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Tribunale
Bolzano,
sent. 9.08.1993



- La multiproprietà di singole unità immobiliari nell'ambito di un complesso edificale residenziale non importa alcuna deroga all'applicazione della disciplina sul condominio negli edifici per quanto afferisce alle parti e ai servizi comuni di utilità generale all'intero edificio, circa le quali si osserva pertanto la norma imperativa dell'art. 1129, c. 3, c.c.
- Di conseguenza il versamento all'amministratore di una somma pecuniaria a titolo di deposito cauzionale da parte dei multiproprietari, pur determinando in capo a questi ultimi solo un diritto alla restituzione del "tantundem", comporta per l'accipiente il sorgere di un obbligo di rendiconto circa il denaro depositato: tale obbligo, pur non previsto dalla disciplina condominiale, rappresenta una specificazione dei doveri di diligenza del mandatario di cui l'amministratore condominiale è sottospecie.
- L'omesso adempimento di tale rendiconto e l'uso del denaro depositato "uti dominus", uniti alla confusione contabile delle somme amministrate con le somme proprie, concretano gravi irregolarità ai sensi dell'art. 1129, c. 3 c.c. legittimanti la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria.

APPROFONDIMENTI

**MULTIPROPRIETÀ
E CONTRATTO
PRELIMINARE**

- Ai fini della determinabilità del preliminare di compravendita di un appartamento in multiproprietà in un complesso residenziale, non è sufficiente che il contratto faccia riferimento ad un preciso periodo di godimento dell'unità immobiliare destinata all'acquirente, ma occorre che indichi la quota di comproprietà di sua pertinenza, nella sua effettiva misura, o comunque i criteri per l'individuazione della stessa (Cass. civ., Sez. II, sent. 16.03.2010, n. 6352).
- L'istituto della multiproprietà immobiliare, che si caratterizza per il diritto di godimento turnario di un medesimo bene da parte di una pluralità di soggetti, richiede che sia in concreto individuata la quota di ciascun comproprietario, come effettiva entità della partecipazione al godimento dell'alloggio; pertanto, il preliminare avente ad oggetto una quota di multiproprietà, dovendo contenere tutti gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, deve recare l'indicazione della quota nella sua effettiva misura o, comunque, i criteri per la sua determinazione millesimale, incidendo tali elementi sulla determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 c.c., e non risultando sufficiente all'uopo l'indicazione del solo periodo di godimento dell'immobile riservato al promissario acquirente (Cass. civ., Sez. II, sent. 19.03.2018, n. 6750).

**RECESSO
DAL CONTRATTO
PRELIMINARE**

*Tribunale Salerno, Sez. II,
sent. 5.02.2013*

- Ai sensi del combinato disposto del D.Lgs. 427/1998 e D.Lgs. 206/2005 (Codice del consumo), in tema di multiproprietà, quando il consumatore non esercita il diritto di recesso "ad nutum" entro 10 giorni dalla stipula del contratto preliminare, lo stesso si ritiene vincolante tra le parti per gli impegni assunti.

**MULTIPROPRIETÀ
E SPESE DI GESTIONE**

*Cass. civ., Sez. II,
sent. 31.10.2018, n. 27993*

- Nell'ambito delle multiproprietà immobiliare, il promittente acquirente può essere obbligato a contribuire alle spese di gestione, se, prima della stipula del contratto definitivo, ha acquisito (anticipatamente) il diritto all'uso turnario dell'alloggio promesso in vendita.
- Pertanto, tale obbligo non è escluso per il non uso (volontario) dell'immobile.

**MULTIPROPRIETÀ E
ALiquota IVA**

*Cass. civ., Sez. V,
sent. 31.05.2019, n. 14942*

- L'aliquota Iva del 10%, prevista per le prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive, non si applica in caso di multiproprietà, siccome non caratterizzata da una destinazione ordinariamente rivolta ai terzi, cioè a soggetti diversi dai multiproprietari.

**MULTIPROPRIETÀ
E ATTIVITÀ
ALBERGHIERA**

*T.A.R. Sicilia, Sez. I,
sent. 25.11.1996, n. 1516*

- L'attività di gestione immobiliare in multiproprietà non può essere ricompresa nella nozione di attività alberghiera; di conseguenza, è legittima la decadenza del beneficio finanziario, concesso sotto specifica condizione che l'immobile rimanga vincolato nella sua destinazione alberghiera, pronunziato per avere il proprietario frazionato l'immobile in quote comportanti l'acquisto del mero diritto di usufruire delle unità abitative per determinati periodi dell'anno, venendo l'immobile a perdere le caratteristiche proprie di apertura al pubblico tipiche della destinazione alberghiera.

CONDHOTEL

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Art. 31, c. 1 D.L. 12.09.2014, n. 133 conv. con modif. L. 11.11.2014, n. 164

D.L. 31.05.2014, n. 83, conv. con modif. L. 29.07.2014, n. 106 - D.P.C.M. 22.01.2018, n. 13

Il condhotel è un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina.

La superficie netta destinata ad unità abitative ad uso residenziale non può superare il 40% della superficie totale destinata alle camere.

Il condhotel è dunque da considerarsi un'attività ricettiva mista tra albergo e residenze private.

Il modello del condhotel, notevolmente diffuso nei paesi anglosassoni, favorisce gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti nel territorio nazionale - di conseguenza possono diventare condhotel solo le strutture esistenti - e offrire un'alternativa agli investitori immobiliari con un'opzione di gestione flessibile degli immobili.

SCHEMA DI SINTESI

CONDIZIONI DI ESERCIZIO DEI CONDHOTEL



- I condhotel rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:
 - .. **presenza di almeno 7 camere**, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito della presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel;
 - .. rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;
 - .. presenza di **portineria unica** per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
 - .. **gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere**, delle suites e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel, fatti salvi i casi di cessazione per cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà dell'esercente. La violazione di tale obbligo configura, al momento della cessazione anticipata della prestazione dei servizi, un mutamento non consentito della destinazione d'uso dell'immobile;
 - .. **esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di 3 stelle**;
 - .. rispetto della normativa vigente in materia di **agibilità** per le unità abitative ad uso residenziale (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001).

ELEMENTI DELLA DEFINIZIONE DI CONDHOTEL



Gestione unitaria: attività concernente la fornitura di alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, riferibile a un condhotel, sia per le camere destinate alla ricettività che, in forma integrata e complementare, per le unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina.



Fornitura di servizi alberghieri in forma integrata e complementare: attività concernente la fornitura anche alle unità abitative di tipo residenziale dei servizi alberghieri e aggiuntivi normalmente assicurati dal gestore unico della struttura ricettiva alle camere destinate alla ricettività.



Gestore unico: è il soggetto responsabile della gestione unitaria dell'esercizio alberghiero, avviato ai sensi delle leggi vigenti in materia di avviamento dell'esercizio alberghiero.



Unità abitative ad uso residenziale: unità abitative, per le quali sia intervenuto specifico mutamento di destinazione d'uso, dotate di servizio autonomo di cucina, inserite nel contesto del condhotel, destinate alla vendita e soggette al limite di superficie complessiva che consiste nel rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al 40% del totale della superficie destinata alle camere.



Riqualificazione: interventi di restauro e di risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. c) e d) D.P.R. n. 380/2001) la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella, da cui risulti una classificazione minima di tre stelle all'esito dell'intervento di riqualificazione, ad eccezione degli esercizi contrassegnati da una classificazione di quattro stelle o superiore già prima dell'intervento, anche nel rispetto delle eventuali prescrizioni disposte da leggi regionali.

APPROFONDIMENTI

**ESERCIZIO
DELL'ATTIVITÀ
DEI CONDHOTEL**

- Le Regioni, con propri provvedimenti, disciplinano le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel.

**AVVIO DELL'ATTIVITÀ
DI CONDHOTEL**

- Verificare la compatibilità urbanistica con l'ufficio tecnico del Comune di competenza.
- Ottenere il visto di corrispondenza del progetto alla tipologia ricettiva dall'ufficio competente del Servizio Turismo comprovante i requisiti minimi previsti dall'attuale legge e dal relativo regolamento di esecuzione.
- Provvedere all'autoclassifica con la verifica dei presupposti e requisiti minimi prescritti dalla dichiarazione di autoclassifica (D.P.C.M. 21.10.2008).
- Richiedere l'annotazione del vincolo di destinazione a condhotel alla struttura provinciale competente in materia di libro fondiario.
- Presentare al Comune di competenza la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) prevista dalla normativa urbanistica.
- L'esercizio dell'attività di condhotel è soggetto a Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) a cui allegare la dichiarazione circa il possesso dei requisiti e di classifica (scelta operata da molte Regioni).

**CONTRATTI
DI TRASFERIMENTO
DELLA PROPRIETÀ
DELLE UNITÀ
ABITATIVE AD USO
RESIDENZIALE
UBICATE
NEL CONDHOTEL**

- I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel indicano le condizioni di esercizio del diritto oggetto del contratto di compravendita, in particolare l'art. 6 del D.P.C.M. n. 13/2018 fornisce una lista di contenuti che devono essere necessariamente presenti, a pena di nullità, nei contratti di trasferimento della proprietà:
 - .. descrizione accurata e dettagliata dell'immobile e dell'ubicazione all'interno dell'esercizio del condhotel;
 - .. descrizione accurata e appropriata di tutti i costi connessi e imputabili ai proprietari delle unità abitative ad uso residenziale ubicate nel condhotel e delle modalità con le quali tali costi sono ripartiti;
 - .. condizioni di godimento e modalità relative all'uso di eventuali strutture comuni;
 - .. clausola secondo la quale l'unità abitativa a uso residenziale, ove non utilizzata dal proprietario, con il suo consenso, possa essere adibita da parte del gestore unico a impiego alberghiero.
- L'atto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

**ADEMPIMENTI IN
MATERIA DI SICUREZZA
E A FINI STATISTICI**

- Il gestore unico del condhotel o il suo incaricato provvede all'identificazione degli ospiti delle unità abitative a destinazione residenziale e a comunicare alla Questura territorialmente competente le generalità delle persone alloggiate, nonché alle comunicazioni a fini statistici delle presenze turistiche.

**RIMOZIONE
DEL VINCOLO
DI DESTINAZIONE
ALBERGHIERA**

- Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti, il vincolo non può essere rimosso oltre il limite della percentuale massima di superficie netta destinabile ad unità abitative.
- Il provvedimento di rimozione del vincolo per la parte eccedente il predetto limite è inefficace.
- Se per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera e la conseguente destinazione di una parte delle unità abitative ad uso residenziale è necessaria una variante urbanistica, le Regioni possono prevedere, con norme regionali di attuazione, modalità semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici da parte dei Comuni.
- Qualora la variante urbanistica non sia necessaria, i Comuni possono concedere lo svincolo parziale degli edifici destinati ad esercizio alberghiero con il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione, solo previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

**REGIME FISCALE
DEI CONDHOTEL**

- Il regime fiscale dei condhotel è complesso e varia a seconda della tipologia di attività (locazione o gestione alberghiera) e del soggetto che la svolge.

Capitolo 2

SUPERCONDominio

SUPERCONDOMINIO

Art. 1117-bis c.c. - Art. 67 Disp. Att. Codice Civile

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- NORMATIVA APPLICABILE
- REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO

La L. 220/2012 ha disciplinato il c.d. supercondominio. In precedenza vi era un vuoto normativo al riguardo, che veniva parzialmente colmato grazie alle pronunce dei Tribunali di merito e dalle sentenze della Corte di Cassazione.

La predetta Legge ha introdotto l'art. 1117-bis c.c. secondo cui le norme che regolano il condominio trovano applicazione anche per il supercondominio. In considerazione della sancita operatività di tali norme, discende la necessità di disciplinare separatamente l'utilizzo di quei beni che vengono utilizzati congiuntamente da più condomini. Al riguardo, pertanto, occorrerà: nominare un **amministratore anche per il supercondominio**; accendere un conto corrente bancario ove confluiscono i versamenti dei condomini necessari per il pagamento delle spese comuni; nominare - ove necessario - dei rappresentanti comuni per ogni condominio che parteciperanno alle assemblee del supercondominio; adottare delle tabelle millesimali anche per la ripartizione delle spese necessarie per la gestione dei beni comuni ecc..

Ai fini della costituzione del supercondominio non sono necessarie particolari formalità, posto che è, a tal fine, sufficiente la circostanza di fatto che più condomini facciano un uso congiunto di alcuni impianti e/o servizi tra quelli elencati all'art. 1117 c.c. (l'impianto di riscaldamento, la portineria, i parcheggi, l'ingresso ecc.). Qualora i beni utilizzati in comune dai condomini di più condomini non siano compresi tra quelli di cui al citato articolo, non troveranno applicazione le norme dettate per il condominio bensì quelle per la comunione dei beni.

SCHEMA DI SINTESI

DEFINIZIONE



Il condominio complesso o supercondominio, si verifica quando un insieme di edifici, di solito costituiti in condomini autonomi, hanno in comune beni, servizi, locali o spazi aperti, tutti funzionali all'utilizzazione e al godimento, da parte dei singoli partecipanti, delle parti di loro esclusiva proprietà.

COSTITUZIONE "IPSO IURE ET FACTO"



La nascita del supercondominio non necessita di atti formali o delibere specifiche: la sua costituzione avviene "ipso iure et facto", vale a dire per legge in relazione alla situazione di fatto, non essendo necessarie esplicite manifestazioni in tal senso. (Cass. 10.10.2017, n. 23740).

USO E GESTIONE



Il supercondominio consente la razionalizzazione dell'uso e della gestione collettiva degli spazi e dei servizi destinati a soddisfare esigenze comuni di coloro che abitano in edifici distinti.

COMPROPRIETÀ



• Il "supercondominio" è un tipo particolare di comproprietà e si verifica allorché esista una pluralità di edifici-condomini i quali, facendo parte di complessi residenziali aggregati di più o meno vaste dimensioni, hanno anche spazi e servizi comuni come viali di accesso e di transito, impianti di illuminazione, di scarico fognario, piscine o servizi sportivi, spazi verdi attrezzati, portierato e vigilanza e, in generale quant'altro sia destinato come accessorio al funzionamento del gruppo di edifici.

Attenzione

- La comunione dei beni in supercondominio si realizza invece fra tutti coloro che, essendo proprietari di una unità immobiliare all'interno degli edifici facenti parte del complesso, hanno anche la compartecipazione all'utilizzo e al godimento dei beni e dei servizi comuni al complesso di edifici.
- Deve inoltre essere ben distinta la comproprietà delle parti comuni del condominio quale singolo edificio da quella delle parti del supercondominio.

AUTONOMIA DI DUE EDIFICI IN CONDOMINIO



È possibile che si realizzi una fattispecie di supercondominio anche quando due autonomi edifici in condominio, abbiano in comune un solo bene, come il viale di accesso o la centrale termica.

NORMATIVA APPLICABILE

NORME DEL CONDOMINIO

- In passato la giurisprudenza si è posta il problema di quale fosse la normativa applicabile al supercondominio rimanendo sostanzialmente concorde nel ritenere che al supercondominio dovessero applicarsi le norme sul condominio e non quelle sulla comunione in generale.

Avvertenza

Si è ritenuto infatti che al supercondominio possano essere estese tali norme trattandosi di una fattispecie analoga a quella del condominio.

APPLICAZIONE NORME CIVILISTICHE

- Oggi però la legge stabilisce espressamente che le norme sul condominio si applichino anche al supercondominio.
- L'art.1117-bis c.c. stabilisce infatti che le disposizioni sul condominio si applicano, in quanto compatibili, *“in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del c.c.”*.

REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO

REGOLAMENTO

- Per il regolamento del supercondominio valgono gli stessi principi che governano il regolamento condominiale.
- Non si deve incorrere nell'equivoco di considerare che il supercondominio è una comunione “fra edifici” o “fra condomini” e che l'assemblea sia formata dagli amministratori dei condomini che fanno parte del supercondominio.
- È possibile inoltre che il supercondominio abbia un regolamento delle parti comuni supercondominiali.
- Il regolamento può essere fornito all'origine dal costruttore del complesso a coloro che acquistano un'unità immobiliare in uno dei condomini che ne fanno parte (regolamento contrattuale) ovvero può essere deliberato dai partecipanti alla comunione in un momento successivo.

ASSEMBLEA

- La Corte di Cassazione ha più volte stabilito che è radicalmente nulla la clausola di regolamento del supercondominio che stabilisce che l'assemblea sia formata dagli amministratori delle singole palazzine: ciò perché le norme che riguardano la composizione ed il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili (Cass. 6.12.2001, n. 15476).
- Se l'assemblea è formata da tutti i partecipanti alla comunione supercondominiale è necessario pertanto che tutti ricevano una regolare convocazione contenente l'elencazione delle materie da discutere.

RIPARTO DELLE SPESE

- La comproprietà dei beni comuni comporta che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, deliberate ed approvate dall'assemblea, debbano essere ripartite in qualche modo tra tutti i comproprietari. Se esiste un Regolamento contrattuale del supercondominio è probabile che in esso venga indicato un criterio di ripartizione delle spese.
- Se il Regolamento non esiste, ovvero non disciplina la ripartizione delle spese, si devono applicare, come visto, le norme sul condominio.

**Distinte
tabelle
millesimali**

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione 12.06.2018, n.15262 *“laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima, riguarda i millesimi supercondominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione ed il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio”*.

AMMINISTRAZIONE DEL SUPERCONDOMINIO

- Il supercondominio comporta obblighi e oneri di gestione non indifferenti e tanto maggiori quanto più è esteso e complesso il supercondominio.

Sarà allora opportuno provvedere alla nomina di un amministratore che andrà scelto dall'assemblea dei partecipanti al supercondominio con i criteri dettati dal Regolamento supercondominiale, oppure, in mancanza, dalle norme in materia di condominio.

Tavola

Domande e Risposte

Partecipazione alle assemblee del supercondominio	Domanda	Fra la figura di amministratore e proprietario di un immobile nello stesso condominio, nominato rappresentante alle assemblee del supercondominio esiste incompatibilità secondo l'art. 67 delle Disp. Att. c.c.?	
	Risposta	Premessa	Il quesito sottoposto riguarda la possibilità per l'amministratore del Condominio - proprietario di un immobile facente parte dello stesso stabile - di poter essere nominato rappresentante dello stesso per partecipare alle assemblee del supercondominio in vigore dell'art. 67 Disp. Att. c.c. il quale dispone che <i>"all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea"</i> che ne farebbe supporre l'incompatibilità.
		Incompatibilità	<ul style="list-style-type: none"> • In primis è necessario distinguere l'incompatibilità dal divieto. • L'incompatibilità all'incarico è strettamente legata ad un potenziale conflitto di interessi tra quelli personali e quelli di cui il rappresentante sarebbe portatore, da valutarsi nel contesto in cui va ad operare. • L'incompatibilità, quindi, non può essere stabilita aprioristicamente ma accertata di volta in volta.
		Divieto	Il divieto, diversamente, deve essere sempre espresso e nel Codice non c'è un chiaro ed evidente divieto, per l'amministratore, di essere nominato rappresentante, nè può essere di ostacolo alla nomina la norma per la quale all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea (art. 67, c. 5, cit.).
		Mandato	Ed invero, come stabilito dallo stesso articolo, al c. 4, al rappresentante viene conferito dall'assemblea un "mandato" a rappresentare l'intero condominio nell'ambito del supercondominio, non una delega.
		Potere di rappresentanza	Al suo potere di rappresentanza non possono essere apposti né limiti né condizioni (art. 67, c. 4, cit.) tant'è che egli deve solamente <i>"comunicare all'amministratore di condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti di condomini"</i> nel contesto della quale egli opererà autonomamente in base all'art. 1704 c.c..
		Delega	<ul style="list-style-type: none"> • A differenza del mandato, che è un contratto, la delega è un atto unilaterale con il quale il delegante conferisce al delegato il potere di rappresentarlo in base ad accordi prestabiliti e il delegato rappresenterà solamente colui o coloro che lo hanno incaricato e non altri. • Se così fosse, il potere conferito dalla delibera assembleare al rappresentante si configurerebbe come un "potere di delega" ed egli dovrebbe rappresentare solamente i condomini che lo hanno votato e non tutto il condominio nella sua complessità (bisognerebbe escludere gli assenti, i dissenzienti e gli astenuti). Nella realtà, invece, la delibera assembleare di nomina del rappresentante è un atto collettivo che vincola tutto il condominio e, nell'assemblea del supercondominio, egli voterà non a seguito di deleghe conferitegli dai singoli condomini ma di un potere di rappresentanza conferitogli dall'intero ente di gestione. Il divieto di delega di cui all'art. 67, c. 5 cit., pertanto, non si applica alla fattispecie ma riguarda solamente le assemblee, ordinaria e straordinaria, del condominio in cui l'amministratore esplica l'incarico. • Si ritiene, quindi, che l'amministratore del condominio-proprietario dell'immobile ubicato all'interno del condominio, possa essere incaricato a rappresentare quest'ultimo nell'assemblea del supercondominio.

**CONTENUTO
DEL REGOLAMENTO
DEL SUPER
CONDOMINIO**

- Nel regolamento del supercondominio potranno essere contenute tutte le norme per il funzionamento di questa comunione, dall'assemblea dei partecipanti all'amministrazione, dalla ripartizione delle spese all'amministrazione e via dicendo.
- Ove il regolamento della comunione supercondominiale non esista ovvero, pur esistendo, non detti certe norme per il suo funzionamento, si applicano, come stabilito, le norme sul condominio (artt. 1117-1139 c.c.).

**NOMINA
RAPPRESENTANTE
ASSEMBLEA**

- La disciplina del condomino, come visto, contempla oggi espressamente anche il supercondominio. In considerazione di ciò il nuovo art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce ai cc. 3, 4 e 5 che, nel caso di supercondominio formato da più di 60 partecipanti, ciascun condominio debba nominare, con delibera a maggioranza qualificata, un proprio rappresentante all'assemblea del supercondominio per la gestione ordinaria delle parti supercondominiali e per la nomina dell'amministratore: in quella sede il rappresentante, che a tutti gli effetti è un mandatario, dichiara la volontà del condominio che lo ha delegato ed esprime il voto per i propri rappresentati, con l'obbligo di riferire tempestivamente l'esito della delibera all'amministratore del proprio condominio.
- Da notare che l'amministratore in nessun caso può essere delegato a partecipare all'assemblea.
- Le delibere riguardanti aspetti di gestione straordinaria sono invece riservate all'assemblea totalitaria dei partecipanti.

Nota bene

- L'assemblea di ciascun condominio nomina, con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino i $\frac{2}{3}$ del valore dell'edificio, il proprio rappresentante che parteciperà all'assemblea del supercondominio e dura in carica per un anno.
- Il rappresentante, trovando applicazione le regole del mandato, dovrà dunque operare con la diligenza richiesta dal caso e curare gli interessi dei rappresentati.

**RIPARTIZIONE DI SPESE
PER GRUPPI DI CONDOMINI**

- Talvolta i Regolamenti supercondominiali indicano una ripartizione di spese per gruppi di condomini: viene attribuita ad esempio una percentuale ai residenti della Palazzina A, un'altra ai residenti della palazzina B e via dicendo.
- La ripartizione interna della spesa attribuita a ciascun gruppo può essere poi commisurata ai millesimi di appartenenza all'edificio (Tab. A), oppure distinta in parti uguali fra i partecipanti del gruppo.
- Altre volte il Regolamento stabilisce che le spese del supercondominio si ripartiscono in parti uguali fra tutti i partecipanti.

**POTERI GESTIONALI
ALL'AMMINISTRATORE**

- L'amministratore del supercondominio curerà la gestione delle parti supercondominiali e, in generale avrà poteri ed obblighi conformati su quelli dell'amministratore di condominio, fatta sempre salva ogni diversa previsione del Regolamento supercondominiale.

TABELLE MILLESIMALI

- Nel supercondominio devono essere approvate due tabelle millesimali:
 - .. una riferita ai millesimi degli impianti e/o dei servizi di cui usufruiscono tutti i condominii, che stabilisce la ripartizione delle spese tra i singoli condomini per il godimento degli stessi;
 - .. l'altra è quella interna ad ogni condominio.

**CONTO CORRENTE
BANCARIO**

- Ogni condominio ha il proprio conto corrente bancario cui si affianca quello comune del supercondominio necessario per la gestione e manutenzione delle parti in uso comune.

Esempio**Regolamento del supercondominio**

Art. 1) Il presente regolamento disciplina tutti i rapporti supercondominiali inerenti ai condominii "Fabbricato n." - "Fabbricato n." "Fabbricato n." - "Fabbricato n." e "Fabbricato box"; il perimetro su cui insistono è delimitato dalle seguenti vie

Tutti i fabbricati formano autonomi condominii, ciascuno disciplinato da un proprio regolamento interno con gestione economica separata (anche agli effetti del riparto spese) e con autonomo elenco delle parti comuni di spettanza esclusiva ai condomini di ciascun fabbricato.

I regolamenti di condominio dei singoli edifici non potranno in alcun modo contenere norme in contrasto con le disposizioni del presente regolamento supercondominiale.

Per quanto non previsto dal presente regolamento valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Esempio (segue)

- Art. 2) Le singole unità immobiliari dei condominii “Fabbricato n.” - “Fabbricato n.” - “Fabbricato n.” - “Fabbricato n.” devono essere esclusivamente adibite ad uso abitazione e uffici, mentre il “Fabbricato box” deve essere adibito esclusivamente ad autorimesse private.
- È comunque vietato destinare gli appartamenti ad uso di uffici pubblici, industrie, pensioni, alberghi, affittacamere, scuole di qualsiasi genere, sale da ballo, canto e musica, palestre, istituti di bellezza, gabinetti medici per la cura di malattie infettive e contagiose, case di cura, sale da gioco, circoli ecc. - dandosi atto che le precedenti specificazioni sono soltanto esemplificative e non tassative, e che in genere è categoricamente vietata qualunque destinazione contraria alla moralità, al buon costume, all’igiene, alla tranquillità ed al decoro dei fabbricati.
- Art. 3) Sono di proprietà comune del supercondominio, in modo indivisibile ed inalienabile, e dovranno restare indivisi al servizio degli edifici:
- l’area e il fabbricato sovrastante adibito a portineria (guardiola e abitazione per il portiere) colorato in nella planimetria allegata sotto A;
 - l’area colorata in nella planimetria allegata al presente regolamento sotto la lettera A;
 - il locale adibito a cabina elettrica dell’ENEL colorato in nella planimetria allegata sotto A;
 - i marciapiedi che contornano i fabbricati colorati in nella planimetria allegata sotto A;
 - i locali colorati in nella planimetria allegata sotto A - ove sono installati i contatori luce e forza motrice, l’armadio allacciamenti telefonici, la centrale termina e l’intero impianto per la fornitura del gas, relative condutture, serbatoi, centraline ed accessori di diramazione ai singoli fabbricati;
 - gli impianti ed i servizi di carattere generale e comuni ai condominii “Fabbricato n.” - “Fabbricato n.” - “Fabbricato n.” “Fabbricato n.” e “Fabbricato box” fra i quali: l’impianto per l’illuminazione elettrica del giardino comune supercondominiale; l’impianto dell’acqua che serve per l’uso del giardino, con tutte le relative installazioni ed attrezzature (tubazioni, idranti, tubi flessibili in gomma e canapa, autoclave ecc.); il giardino comune supercondominiale, con piante, siepi, fiori, prati, viali, ecc.
- Art. 4) Si dà atto che nei fabbricati e la zona centrale corrente in senso longitudinale dei singoli stabili è attraversata dalle tubazioni per il riscaldamento e dalle canalizzazioni per il passaggio dei cavi di energia elettrica, telefonici, citofonici, ecc.. Si precisa che tale zona longitudinale comprende cantine e parti comuni di ogni singolo stabile (il tutto come indicato nella planimetria allegata sotto B).
- Tali locali, pur rimanendo di esclusiva proprietà dei condomini dello stabile nel quale si trovano i locali stessi, sono vincolati con servitù perpetua a favore del supercondominio beneficiario della servitù di cui trattasi e dovranno mantenere in perpetuo l’anzidetta loro destinazione, con libero accesso da corridoi e ingressi.
- Nessun corrispettivo sarà dovuto per la servitù di cui sopra.
- Art. 5) Le zone colorate in tinta nell’allegata planimetria sotto A sono destinate a posteggio per auto a favore di ogni singolo fabbricato cui si riferiscono.
- Tutte le zone destinate a posteggio auto indicate nel presente articolo non potranno per nessun motivo essere assegnate in proprietà o in uso ad estranei del supercondominio.
- Le predette zone sono vincolate con servitù perpetua inaedificandi a favore dei fabbricati costituenti il supercondominio e dovranno mantenere in perpetuo l’anzidetta destinazione, con libero accesso dagli ingressi carrai.
- Le singole zone destinate a parcheggio potranno essere recintate con paletti agli angoli e catenelle secondo i criteri indicati dall’assemblea di ogni singolo condominio.
- A tali zone faranno carico le spese supercondominiali nella misura indicata nella tabella allegata sotto C al presente regolamento.
- Le zone supercondominiali colorate in tinta nella planimetria allegata sotto A, sono gravate da servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore dei box per autorimessa e dei posteggi all’aperto.
- Art. 6) Sono di proprietà ed uso esclusivo dei condomini di ogni singolo edificio (salve le eccezioni di cui al presente regolamento o indicate nei titoli di acquisto):
- l’area sulla quale sorge ciascun edificio corrispondente alle porzioni colorate in tinta nella planimetria allegata sotto la lettera A;
 - le costruzioni, pertinenze ed accessioni esistenti sulle porzioni di area di cui alla precedente lettera a), salvo che dal titolo o dal presente regolamento risulti altrimenti;
 - tutte le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e godimento esclusivi di ogni singolo edificio, salve le deroghe espressamente contenute nel presente regolamento o nei titoli di acquisto.
- Art. 7) Le quote di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali sono ripartite fra i condominii e fra le zone destinate a parcheggio, come indicato nella tabella allegata sotto D al presente regolamento supercondominiale.
- In seno ad ogni edificio, la quota di comproprietà sulle parti comuni supercondominiali di spettanza dell’edificio è ripartita fra i proprietari delle singole porzioni dell’edificio medesimo secondo quanto stabilito nel regolamento interno di condominio.



I MANUALI E GLI EBOOK DEL SISTEMA RATIO

Guide operative monografiche
curate da esperti del settore.

Catalogo con oltre 100 titoli già disponibili,
costanti nuove uscite e aggiornamenti.

**Ebook digitali, ricchi di schemi,
esempi, modelli e casi pratici.**

SCOPRI IL CATALOGO COMPLETO

