



**Agenda del  
condominio**

## Agenda del condominio

Regione Toscana - Giunta Regionale  
Direzione Generale Diritti di Cittadinanza  
e Coesione Sociale  
Settore Tutela dei consumatori e utenti,  
politiche di genere, interventi contro  
le discriminazioni.

Il progetto EcoCourts (Life10/env/it/401)  
è finanziato dalla commissione europea all'interno  
del programma Life+ environment policy and governance,  
strumento nato per contribuire all'attuazione,  
all'aggiornamento e allo sviluppo della politica  
e della legislazione comunitaria in materia ambientale,  
contribuendo in tal modo allo sviluppo sostenibile

*Ideazione a cura di:* Paolo Caldesi e Nicola Zeloni

*Testi a cura di:* Cristian Iozzelli e Angelo Malcontenti

*Grafica a cura di:* Roberta Benvenuti e Sandro Beni

Stampata su carta riciclata al 100%  
e certificata fsc ed ecolabel

Documentazione e aggiornamenti  
scaricabili dal sito

[www.progettoinfoconsumo.it](http://www.progettoinfoconsumo.it)



# Indice

- 4 Presentazione
- 6 Scheda abitazione
- 8 Numeri utili
- 9 Guida pratica al nuovo condominio
- 51 Condominio sostenibile
- 59 I miei conti
- 61 Le scadenze

# Presentazione



Questo *vademecum* vuole essere un sostegno e uno strumento di utilità:

- al cittadino che vive nelle comunità abitative,
- al cittadino preposto (e pagato) per amministrarle,
- al cittadino che vive da solo, in unità immobiliari isolate.

A tutti questi soggetti vuole dare la spinta per creare situazioni e soluzioni per un vivere “insieme” migliore, improntato al rispetto reciproco e al rispetto per l’ambiente, in quanto bene comune.



Troppo spesso si assiste all’arroccamento delle famiglie nelle proprie abitazioni, a protezione di una improbabile privacy, a difesa di stili di vita sempre più improntati al benessere celebrato dalla pubblicità televisiva.

Modi di essere che si sono spesso prestati ad essere stigmatizzati dall'ironia e dal sarcasmo dei comici.

Ma si può fare molto, con molto poco, per far cambiare questo trend.

○ Basta far leva sulla propria fantasia e sulla buona volontà. Anche mettendo la mano in tasca e tirando fuori del denaro, naturalmente, ma in maniera condivisa e trasparente. E, in ogni caso, con molta attenzione alle quantità.

Scorrendo le note di questo libriccino si potranno avere nozioni aggiornate sui propri diritti e sui propri doveri, così come la legge li prescrive.

Ma si spera di stimolare, soprattutto, alcune doti indispensabili per vivere nel mondo di oggi: il buon senso, la praticità e l'amore per l'ambiente che ci accoglie.



# Scheda dell'abitazione

## Dati anagrafici dell'abitazione:

Indirizzo \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Millesimi \_\_\_\_\_

Sito web \_\_\_\_\_

Polizza assicurativa N. \_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

## Dati catastali dell'abitazione:

Comune catastale \_\_\_\_\_ Sez. urbana \_\_\_\_\_

Foglio \_\_\_\_\_ Part. \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_

Superficie mq. \_\_\_\_\_ Vani n. \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_

### Dati del proprietario:

Nome \_\_\_\_\_

Abitazione via/p.zza \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_

Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Tel. casa \_\_\_\_\_ Cell. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_

### Dati dell'amministratore:

Nome \_\_\_\_\_

Ufficio via/p.zza \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_

Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Tel. uff. \_\_\_\_\_ Cell. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

C.Fisc./PIVA \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_

# Numeri utili:

Ditta \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
*Manutenzione caldaia*

Nome \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
*Muratore*

Nome \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
*Elettricista*

Nome \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
*Imbianchino*

Nome \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
*Fabbro*

Nome \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_  
*Falegname*

**Autorità per l'energia elettrica e il gas**  
**Sportello consumatore 800.166654**  
**E-mail [info.sportello@acquirenteunico.it](mailto:info.sportello@acquirenteunico.it)**  
**[reclami.sportello@acquirenteunico.it](mailto:reclami.sportello@acquirenteunico.it)**

## **Difensore civico Regione**

Tel. \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

## **Difensore civico Comune**

Tel. \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

**Urp Regione** \_\_\_\_\_ **Urp Comune** \_\_\_\_\_

## **Aziende**

Gas \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Luce \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Acqua \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Rifiuti \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

# Guida pratica al condominio

## Quando nasce il condominio?

Sembra ovvio, ma è bene ribadirlo. Edificio non è sinonimo di condominio. Il condominio nasce, senza necessità di atti costitutivi, quando l'edificio è diviso in almeno due proprietà esclusive appartenenti ad almeno due diversi proprietari. In questi casi si applicano le norme sul condominio, che sono valide anche per i residence.

## Quali sono le regole?

Il condominio negli edifici è disciplinato dagli articoli 1117 e seguenti del Codice civile. Le regole si trovano nel Libro Terzo, che regola la proprietà, all'interno del Titolo VII, relativo alla comunione.

**Il 17 dicembre 2012 è stata pubblicata in Gazzetta ufficiale la legge 220, ufficialmente in vigore dal 18 giugno 2013**, che modifica le disposizioni del Codice. Una data che si può già considerare storica, dato che le vecchie norme risalivano alla legge 1150 del 1942. Dopo oltre 70 anni, quindi, si cambia. Le novità sono tante, cerchiamo di fare il punto sui doveri da rispettare e i diritti da difendere alla luce della riforma. Per facilitare la consultazione e la ricerca abbiamo utilizzato lo schema del glossario.



# A

## **Abbaino**

Il proprietario del sottotetto può aprire un abbaino nel tetto condominiale per dare luce e aria ai sottostanti locali, a condizione che l'opera non pregiudichi la funzione di copertura del tetto, non alteri il decoro architettonico dell'edificio e non leda il diritto degli altri condòmini. Se ne deve dare preventiva notizia all'amministratore, specificando i dettagli dell'intervento e le modalità di esecuzione. L'amministratore deve riferirne all'assemblea.

## **Acqua**

### *Contatori*

Se il contatore è unico non è possibile stabilire il consumo effettivo di acqua da parte dei condòmini e la spesa va suddivisa in proporzione ai millesimi di proprietà. L'assemblea può, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, optare per un criterio diverso, come il numero di componenti dei vari nuclei familiari.

Per l'introduzione di contatori che registrino il consumo di acqua nei vari appartamenti non occorre autorizzazione dell'assemblea. La spesa per l'introduzione di contatori separati in sostituzione dell'unico contatore condominiale va suddivisa in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo sottoscritto da tutti i condòmini.

### *Guasti*

L'impianto idrico rientra tra le parti comuni dell'edificio fino al punto di diramazione nelle varie unità immobiliari, indipendentemente dal fatto che sia strutturato con singoli tubi anziché con un'unica tubatura.

Se si rompe un tubo nell'appartamento il proprietario deve intervenire a proprie spese.

### **Spese**

I condòmini sono tenuti a contribuire, in proporzione ai millesimi di proprietà, alla spesa per l'acqua occorrente per le necessità condominiali, per es. irrigazione del giardino, pulizia delle scale o del cortile.

### **Tubi**

Il condomino può installare sul muro comune un tubo per l'adduzione di acqua. Invece, per poter deviare dalla verticale il tubo di adduzione dell'acqua potabile è necessaria l'autorizzazione degli altri condòmini che utilizzano il tubo.

### **Alberi**

#### **Abbattimento**

Gli alberi, di regola, non possono essere abbattuti, a meno che non siano ammalati o creino una situazione di pericolo per persone e cose, oppure quando sono stati piantati troppo vicino al confine della proprietà. In ogni caso occorre un'autorizzazione comunale.

L'abbattimento degli alberi del giardino condominiale per trasformare l'area in parcheggio nell'interesse del condominio può essere deliberato col voto favorevole dei 4/5 dei condòmini in rappresentanza dei 4/5 del valore (v. *Parcheggio*)

#### **Distanza**

Siepi e alberi devono essere messi a dimora rispettando la distanza dal confine. Se esiste un regolamento comunale bisogna attenersi a quello, in assenza di regolamento la distanza varia a seconda del tipo di albero:

- alberi ad alto fusto (pini, cipressi, noci, ecc.): 3 metri
- alberi di non altro fusto (altezza non superiore a 3 metri): 1,5 metri
- viti, arbusti, siepi e piante da frutta di altezza non superiore a 2,5 metri: 50 centimetri.

La distanza va calcolata al tempo della messa a dimora e si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero.

### **Rami**

Se i rami degli alberi condominiali tolgono luce e aria a un appartamento e le piante sono state messe a dimora a distanza inferiore a quella legale da meno di 20 anni se ne può pretendere l'estirpazione.

### **Allarme**

L'installazione di un impianto di allarme collegato alla portineria può essere considerata innovazione gravosa o migliorativa delle cose comuni. Nel primo caso per l'installazione è necessario il consenso di tutti i condòmini a meno che coloro che sono favorevoli alla sua introduzione non si facciano carico dell'intera spesa. Nel secondo caso l'intervento può essere approvato col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

### **Amministratore**

È il motore del condominio ma non è sempre necessario. L'obbligo scatta quando i condòmini sono più di otto. La riforma ha introdotto diverse novità.

### Requisiti

Sono necessari requisiti morali e professionali. Può svolgere l'incarico di amministratore (art. 71-bis c.c.) chi

- a) abbia il godimento dei diritti civili;
- b) non abbia riportato condanne per delitti contro la Pubblica Amministrazione, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale è prevista una reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque;
- c) non sia stato sottoposto a misure di prevenzione;
- d) non sia interdetto o inabilitato;
- e) non sia nell'elenco dei protestati cambiari;
- f) abbia conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) abbia frequentato un corso di formazione iniziale e svolga attività di formazione periodica in materia condominiale.

Chi ha svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti la riforma può fare l'amministratore anche senza i requisiti delle lettere f) e g). Resta l'obbligo di formazione periodica.

### Nomina

Obbligatoria se i condòmini sono più di otto (prima era con più di quattro). La nomina è fatta dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore. Se l'assemblea non provvede la nomina è fatta dal Tribunale su ricorso anche di un solo condomino.

L'amministratore può essere nominato anche se i condòmini sono meno di otto. Con la stessa maggioranza l'assemblea può decidere che il condominio sia amministrato a turno dai condòmini. Se si opta per la gestione "fai da te", il condomino che non sia in grado di svolgere questa funzione deve trovare (ed eventualmente pagare) una persona disposta a sostituirlo nell'incarico. L'amministratore dura in carica un anno, la conferma può essere anche tacita.

### *Funzioni*

L'amministratore ha funzioni esecutive e amministrative, che sono aumentate con la riforma (art. 1130 c.c.). In sintesi:

- 1) esegue le delibere dell'assemblea, la convoca annualmente per l'approvazione del rendiconto e cura l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplina l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi di interesse comune;
- 3) riscuote i contributi ed eroga le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni;
- 4) compie gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) esegue gli adempimenti fiscali;
- 6) tiene il registro di anagrafe condominiale con i dati su condòmini e unità immobiliari;
- 7) tiene i registri dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità;
- 8) conserva tutta la documentazione inerente alla propria gestione;
- 9) fornisce al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redige il rendiconto annuale di gestione e convoca l'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni.

### *Trasparenza e pubblicità*

L'amministratore deve comunicare dati anagrafici e professionali, codice fiscale (se società anche sede legale e denominazione) e il locale dove si trovano i registri condominiali.

Nell'atrio deve essere affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei suoi recapiti telefonici.

### *Assicurazione professionale*

Può essere imposta dall'assemblea prima della nomina, a garanzia del suo operato. In questo caso i massimali della polizza devono essere adeguati in caso di lavori straordinari. L'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato dall'assemblea.

### *Compenso*

Deve essere specificato analiticamente dallo stesso amministratore all'atto della nomina e del rinnovo e deve essere approvato dall'assemblea.

Non esiste un tariffario professionale poiché non esiste un Albo degli amministratori di condominio. Se però l'amministratore è iscritto a un albo professionale (architetti, avvocati, commercialisti, ecc.) può chiedere che sia applicata la relativa tariffa.

### *Responsabilità*

L'amministratore risponde dei danni derivanti dalla mancata esecuzione di una delibera assembleare. Non risponde dei danni provocati dall'abuso della cosa comune da parte di un condomino. Le perdite conseguenti alla cattiva gestione dell'amministratore devono essere ripartite fra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà, salva la possibilità di agire nei suoi confronti per il recupero delle somme e il risarcimento del danno.

## Revoca

L'amministratore può essere revocato dall'assemblea in qualsiasi momento, essendo un rapporto di natura fiduciaria. Con la riforma è stata prevista una casistica di comportamenti sintomatici di gravi irregolarità e quindi di revoca da parte del Tribunale, su ricorso di ciascun condomino:

- 1) omessa comunicazione all'assemblea della notifica di un atto di citazione o di un provvedimento amministrativo il cui contenuto esuli dalle attribuzioni dell'amministratore;
- 2) omesso rendiconto della gestione;
- 3) in caso di gravi irregolarità (omessa convocazione dell'assemblea per approvazione del rendiconto, mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, mancata esecuzione di delibere dell'assemblea, mancata apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale).

## Androne

È il biglietto da visita dell'edificio. Solo l'amministratore può affiggervi comunicazioni. Insegne e targhe (per esempio di studi professionali) devono essere autorizzate dall'assemblea.

È consentito lasciarvi carrozzine o passeggini se il regolamento del condominio non lo vieta, a condizione di non intralciare il transito.

## **Animali domestici**

Con la riforma il regolamento del condominio non potrà più vietare di possedere o detenere animali. Per introdurre un divieto del genere quindi sarà necessario che siano d'accordo tutti i condòmini. Questo non vuol dire che non dovranno essere rispettate le regole per il rumore e le deiezioni degli animali.

## **Antenne**

### *Autonoma*

Il condomino può installare l'antenna televisiva sul lastrico solare, sul tetto e sulle parti di esclusiva proprietà.

Se si rendono necessarie modifiche delle parti comuni l'interessato deve comunicarlo all'assemblea, che può prescrivere, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti ai 2/3 del valore, modalità alternative di esecuzione. Con la stessa maggioranza l'assemblea può imporre all'interessato di presentare idonea garanzia per eventuali danni.

### *Centralizzata*

Per installare ex novo l'antenna centralizzata parabolica o tradizionale, oppure per trasformare un impianto da tradizionale a satellitare, l'assemblea delibera col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

La ripartizione delle spese è in base ai millesimi, salvo diverso accordo.

## **Ascensore**

La sua presenza accresce il valore della casa, quindi tutti i condòmini devono contribuire alle spese di manutenzione.

Per la sua installazione l'assemblea delibera col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore. Può essere installato anche a spese di uno o più condòmini, con gli altri che possono aderire successivamente pagando la propria quota rivalutata.

Le spese di installazione vanno ripartite in base ai millesimi, quelle di esercizio per metà in base ai millesimi e per l'altra metà in base all'altezza di ciascun piano dal suolo. Non vale quindi il principio dell'uso intensivo, salvo diverso accordo.

Per scoraggiarne l'uso da parte di estranei l'assemblea può, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, deliberare l'introduzione di una gettoniera.

## **Assemblea**

### *Convocazione*

La convocazione può avvenire tramite raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. Se l'ordine del giorno è lungo e complesso è consentito fissare più riunioni consecutive con lo stesso avviso. La delibera è annullabile entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

È prevista una convocazione speciale per modificare la destinazione d'uso delle parti comuni (*V. Parti comuni dell'edificio*)

### *Delega*

Deve essere in forma scritta. Sono previste limitazioni: in caso di più di 20 condòmini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 del valore.

È inoltre vietato delegare l'amministratore. Se i condomini sono più di 60 è previsto un rappresentante per condominio.

### *Maggioranza*

Per la validità della costituzione, in prima convocazione è necessaria la presenza della maggioranza dei condòmini corrispondenti a  $2/3$  del valore, in seconda convocazione è necessaria la presenza di  $1/3$  dei condòmini corrispondenti a  $1/3$  del valore.

Per la validità delle delibere, in prima convocazione è necessaria la maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, in seconda convocazione è necessaria la maggioranza dei presenti corrispondenti a  $1/3$  del valore.

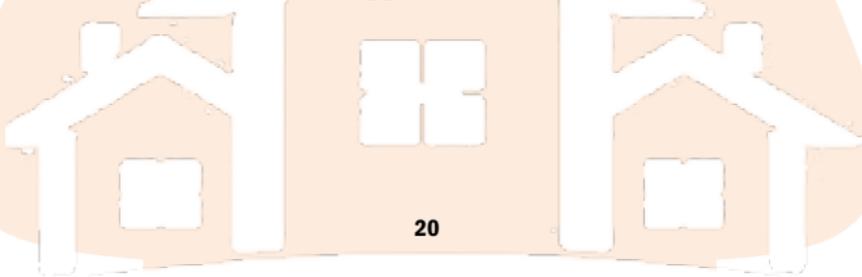
### *Maggioranze modificate*

È sufficiente un numero di voti pari a  $1/3$  del valore per i seguenti atti:

- contenimento del consumo energetico certificato;
- produzione certificata di energia da fonti rinnovabili;

È sufficiente un numero di voti pari alla metà del valore per i seguenti atti (v. Innovazioni)

- installazione antenna centralizzata e satellitare;
- superamento barriere architettoniche;
- contenimento consumo energetico;
- produzione energia da fonti rinnovabili;
- installazione di impianti di produzione di energia solare, eolica o comunque rinnovabile;
- realizzazione di parcheggi.



## Balcone

Non rientra tra le parti comuni dell'edificio, tranne alcuni elementi (per es. i decori), se destinati all'abbellimento della facciata: la circostanza, da valutare caso per caso, rileva ai fini della ripartizione delle spese.

È possibile aprire un balcone nella facciata, se si rispetta il decoro architettonico dell'edificio; non si arrecano danno alle parti comuni o alla proprietà individuale di uno o più condòmini; si rispetta la normativa urbanistica e quella sulla distanza legale per le costruzioni. Sul balcone si possono stendere panni, a meno che ciò non sia vietato dal regolamento del condominio o da quello di polizia urbana. Alle stesse condizioni si possono collocare vasi di fiori.

In occasione del rifacimento della facciata l'assemblea può imporre ai singoli condòmini la sistemazione dei parapetti dei balconi, quali elementi decorativi della facciata, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

## Barriere architettoniche

L'assemblea può deliberare l'introduzione di innovazioni che possano facilitare la mobilità delle persone disabili col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

## Bilancio

### Forma

Deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Di solito le voci di spesa si raggruppano in:

- a) spese generali di proprietà (compenso amministratore, assicurazione, postali e telefoniche)
- b) spese per i servizi comuni (pulizia, manutenzione, energia elettrica, disinfestazione, ecc.)
- c) spese per scale e ascensore (pulizia, forza motrice, manutenzione)
- d) spese per il riscaldamento centralizzato (acquisto combustibile, conduzione caldaia, manutenzione)
- e) spese per il servizio di portineria
- f) spese individuali (sostenute nell'interesse esclusivo di un condomino e solo a lui addebitate)

#### *Approvazione e controllo*

Richiede il voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore. Con la stessa maggioranza l'assemblea può in qualsiasi momento nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La relativa spesa è ripartita tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà

#### *Nullità e annullabilità*

Le stabilisce il Tribunale. Il bilancio è nullo se approvato in violazione di norme inderogabili o per menomazione dei diritti, anche di un solo condomino, derivanti da atto di acquisto o da una convenzione. In tal caso può essere impugnato senza limite di tempo.

Il bilancio è annullabile anche se è veritiero ma non è redatto secondo i criteri di un'ordinata e rigorosa contabilità. In tal caso la delibera deve essere impugnata entro 30 giorni.

## C

### **Cancello**

L'assemblea può deliberare l'installazione di un cancello o di una sbarra automatica all'ingresso del cortile col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore. Con la stessa maggioranza può decidere di trasformare il sistema di apertura del cancello da manuale a elettrico.

Le spese vanno ripartite tra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà, indipendentemente dal numero di auto possedute da ciascuno. Se il cancello è posto esclusivamente al servizio delle autorimesse di alcuni condòmini gli altri non sono tenuti a concorrere alle spese di manutenzione.

### **Canna fumaria**

Può appartenere in proprietà esclusiva al singolo condomino o appartenere in comproprietà a più condòmini.

La spesa per l'installazione di una canna fumaria comune deve essere ripartita in proporzione ai millesimi di proprietà fra i soli condòmini che fruiscono dell'impianto.

La spesa occorrente alla pulizia della canna fumaria viene generalmente suddivisa per metà in misura inversamente proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (paga meno chi abita più in alto) e per l'altra metà in proporzione ai millesimi di proprietà.

### **Consiglio di condominio**

Negli edifici con almeno 12 unità immobiliari sarà possibile nominare il consiglio di condominio, composto da almeno 3 condòmini.

Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo. È la cinghia di trasmissione fra i condòmini e l'amministratore e fra i condòmini e l'assemblea. La carica di consigliere di condominio non prevede alcun compenso.

### **Conto corrente condominiale**

Tutti i flussi finanziari del condominio (entrate e uscite) devono obbligatoriamente transitare nel conto corrente intestato al condominio, postale o bancario.

Comporta sostanziali vantaggi:

- a) consente ai condòmini di controllare la reale situazione economica del condominio e di verificare la corretta amministrazione; ciascun condomino può esigere che l'amministratore gli comunichi l'ammontare degli interessi attivi maturati, anche di quelli a lui imputabili pro quota
- b) evita gli inconvenienti derivanti dal blocco del conto corrente personale dell'amministratore in seguito a decesso
- c) evita la confusione fra le diverse gestioni che fanno capo all'amministratore.

L'assemblea può deliberare che gli assegni possano essere emessi dall'amministratore e da uno o più condòmini, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

L'estratto conto deve essere consultabile dai condòmini.

### **Contributi condominiali**

Sono costituiti dall'importo che i condòmini versano periodicamente all'amministratore per la gestione ordinaria, o in occasione di una spesa straordinaria.

L'acquirente di un appartamento può essere chiamato a pagare i contributi condominiali non onorati dal precedente proprietario. L'art. 63, IV° comma, disp. att. Codice civile dice che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, in solido con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente". Prima di firmare l'atto di acquisto quindi è opportuno informarsi presso l'amministratore se e per quale importo il venditore è esposto nei confronti del condominio.

### *Morosità*

Se il condomino non paga alla prevista scadenza, l'amministratore deve attivarsi per il recupero coattivo del credito entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, inviando al debitore una lettera di sollecito. Battuta senza esito questa strada, può richiedere al giudice competente un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione: ciò significa che il debitore può opporsi al decreto entro 40 giorni ma deve pagare subito se vuole evitare il pignoramento dei beni.

L'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi. Non può in nessun caso affiggere l'elenco dei condòmini morosi nell'androne condominiale.

## Cortile

Il cortile è bene comune anche ai condòmini proprietari di unità immobiliari che non vi affacciano, perché può essere usato da tutti, in osservanza delle limitazioni contenute nel regolamento e rispettando il principio di non alternarne la destinazione e di non impedire agli altri comproprietari di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Di conseguenza i costi per la manutenzione vanno suddivisi in base ai millesimi di proprietà fra tutti i condòmini.

In caso di lavori che coinvolgano la proprietà esclusiva del condomino se ne deve dare preventiva notizia all'amministratore, specificando i dettagli dell'intervento e le modalità di esecuzione.

L'assemblea può deliberare, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, che una parte del cortile venga adibita ad area giochi per bambini.



## D

### **Danno**

#### *Parti comuni*

Il condominio risponde del danno derivato agli stessi condòmini o a terzi (per es. un passante) da parti comuni dell'edificio: es. la caduta di una tegola dovuta a cattiva manutenzione del tetto.

Il risarcimento del danno va ripartito fra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà. Se il fabbricato è coperto da assicurazione il risarcimento riguarderà soltanto la quota di danno eventualmente non coperta dal massimale per il quale è stato stipulato il contratto.

#### *Singoli condòmini*

Ciascun condomino risponde in prima persona del danno provocato a un altro partecipante alla comunione, a terzi o alle parti comuni dell'edificio: tipico esempio l'allagamento dell'appartamento sottostante causato dalla rottura di un tubo.

### **Documentazione e contabilità**

Diventa obbligatorio il rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio corredato da relazione accompagnatoria.

I condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari (es. usufruttuario) possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese (art. 1130-bis 1° comma C.C.)

Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per 10 anni dalla data di registrazione.

Al termine dell'incarico l'amministratore deve riconsegnare tutta la documentazione condominiale in suo possesso ed espletare le attività urgenti atte a evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto a ulteriori compensi (art. 1129 VIII comma C.C.)



# F

## **Facciata**

Non è solo la parete esterna dell'edificio, ma anche gli elementi che, pur appartenendo alle singole unità immobiliari, ne costituiscono parte integrante (per esempio gli elementi decorativi dei balconi).

Ogni sua modifica è realizzabile se non pregiudica la stabilità o la sicurezza dell'edificio o non ne altera il decoro architettonico.

Per decidere il rifacimento della facciata l'assemblea delibera col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, anche in seconda convocazione.

## *Ponteggio*

L'installazione del ponteggio fa parte dei costi complessivi per il rifacimento della facciata: il relativo onere, quindi, deve essere ripartito fra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà. Se poi alcuni condòmini approfittano della presenza del ponteggio per eseguire interventi nella propria unità immobiliare, la spesa richiesta dal montaggio, l'utilizzo e lo smontaggio della struttura andrà suddivisa per la durata (espressa in giorni) dei lavori.

Se si rende necessario installare un ponteggio sulla proprietà esclusiva di un condomino ciò non fa sorgere automaticamente il diritto a percepire un indennizzo, a meno che la presenza del ponteggio, magari per mesi, causi un danno alla proprietà esclusiva.

Dei danni provocati dal ponteggio installato sul suolo condominiale risponde l'appaltatore dei lavori, in quanto custode dell'impalcatura.

Stesso discorso se un condomino subisce un furto nella propria abitazione ad opera di malviventi che si servano del ponteggio.

## **Finestra**

Il condomino che esegua un'opera su parti di proprietà o uso individuale deve darne preventiva notizia all'amministratore, specificando dettagli di intervento e modalità di esecuzione (art. 1122 C.C.). L'amministratore, a sua volta, ne riferisce all'assemblea.

In mancanza di un divieto contenuto nel regolamento del condominio il condomino può aprire una finestra nel muro comune, anche nel caso in cui affacci sul cortile condominiale, a condizione che l'innovazione non alteri la stabilità o il decoro architettonico dell'edificio e non leda i diritti degli altri condòmini.

Lo stesso principio vale per le doppie finestre e per la trasformazione della finestra in balcone o in porta.

## **Fognatura**

### *Allaccio*

Se i lavori di allaccio al sistema fognario comunale interessano solo alcune unità immobiliari la spesa deve essere ripartita fra i rispettivi proprietari in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo al quale abbiano aderito tutti i condòmini.

La stessa regola vale per le spese di spurgo. In particolare, se gli appartamenti sono dotati di fosse biologiche separate ma collegate a un collettore condominiale che immette i liquami nella fognatura pubblica, l'impianto è considerato comune; è pertanto legittimo eseguire lo spurgo contestuale dei pozzetti ripartendo la spesa su base millesimale.

#### *Danni*

Se la fognatura causa danni a un condomino, ne risponde il condominio se derivano da infiltrazioni provenienti dal tratto di fognatura condominiale che arriva fino al punto d'innesto alla rete pubblica. Se invece i danni derivano dalla parte esterna dell'impianto ne risponde il Comune.

#### **Fondo comune**

L'accantonamento di un fondo comune per far fronte a spese più o meno ingenti e imprevedute è legittimo ma solo se deliberato all'unanimità.

Se però l'assemblea delibera opere di manutenzione straordinaria o innovazioni è obbligata a costituire un fondo speciale d'importo pari all'ammontare dei lavori (art. 1135 C.C.)

## G

### Garage

In genere è una pertinenza dell'abitazione e quindi di proprietà esclusiva del singolo condomino.

Per costruire autorimesse autonome nel cortile o in giardino, nell'interesse del condominio, è necessario un numero di voti pari ai  $4/5$  dei condòmini corrispondenti ai  $4/5$  del valore (800/1000), mentre se si tratta di costruirle nel sottosuolo è sufficiente la maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

Per le spese richieste dalla copertura di autorimesse separate dall'edificio condominiale si applicano criteri diversi. Se la superficie è calpestabile le spese del piano di calpestio sono a carico di tutti i condòmini, mentre i proprietari delle sottostanti autorimesse pagano per l'intonaco, la tinteggiatura e la decorazione del soffitto. Se la copertura non è calpestabile l'intera spesa è a carico dei proprietari dei box.

Le spese richieste dalla manutenzione della rampa di accesso gravano sui soli proprietari dei box se solo loro vi hanno accesso. Se invece vi hanno accesso anche gli altri condòmini la spesa viene divisa in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo.

### **Immissioni**

Sono i rumori, le esalazioni, i fumi e simili che inevitabilmente si propagano da una proprietà all'altra, spesso fonte di liti tra vicini. Devono essere sopportate entro i limiti della "normale tollerabilità" (art. 844 C.C.). Se eccedono questo limite il condomino che ne sia danneggiato può sollecitare l'amministratore a intervenire per porvi fine. Se l'invito non sortisce effetto può rivolgersi al giudice di pace.

### **Impianti**

L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili esistenti alla data di entrata in vigore della riforma, delibera col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

La spesa occorrente all'adeguamento degli impianti comuni deve essere ripartita fra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

### **Inferriate**

Un'esigenza molto sentita, soprattutto nelle zone a elevato rischio di furti, è quella di dotare le finestre di inferriate. Questo intervento deve essere coniugato con il decoro architettonico dell'edificio ma se il pregiudizio estetico non è economicamente apprezzabile è consentito in quanto finalizzato alla tutela della sicurezza di persone e beni.

Se l'esigenza di sicurezza riguarda un locale condominiale l'installazione di inferriate può essere deliberata dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

## **Infiltrazioni**

### *Acqua piovana*

Se il danno prodotto dall'acqua piovana interessa la terrazza a livello di un condominio che non abbia funzione di copertura dell'edificio, sarà questo a doverlo sopportare. Se invece la terrazza funge anche da copertura alle sottostanti unità immobiliari la spesa va ripartita in ragione di un terzo a carico del proprietario e di due terzi a carico dei condòmini alle cui unità immobiliari la terrazza serve da copertura.

### *Acque nere*

Se il danno è causato dalla rottura dei servizi igienici di un'unità immobiliare ne risponde il proprietario. Se è prodotto dalla tubatura comune ne risponde il condominio, con oneri da ripartirsi fra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo.

### *Cantina*

L'eliminazione delle macchie di umidità provenienti dal sottosuolo dell'edificio formatesi nella cantina di un condomino fanno carico allo stesso condomino; se però le macchie superano la normale tollerabilità è tenuto a provvedere il condominio.

### *Muro perimetrale*

Rientrano tra le parti comuni. Pertanto, se le infiltrazioni di acqua che si manifestano in corrispondenza di un appartamento di proprietà provengono da un muro perimetrale, riparazione e risarcimento del danno sono a carico di tutti i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà.

### **Innovazioni**

#### *Differenza innovazione-modifica*

Rileva ai fini del diverso quorum richiesto per l'approvazione in assemblea: la maggioranza dei presenti corrispondenti a 2/3 del valore per le innovazioni, la maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore per la modifica. In deroga, la legge di riforma ha previsto una maggioranza più bassa per alcune innovazioni di carattere tecnologico (V. Assemblea, maggioranze modificate)

Stabilire se si tratti di innovazione o modifica è accertamento che deve essere condotto caso per caso.

#### *Spese*

Se l'innovazione comporta una spesa molto gravosa e consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini non interessati sono esonerati da qualsiasi contributo alla spesa.

L'onere di provare che si tratta di innovazione gravosa o voluttuaria spetta al condomino che intende sottrarsi alle spese.

### **Lastrico solare**

La copertura di molti edifici è costituita, in tutto o in parte, non dal tetto ma da una terrazza, tecnicamente indicata come lastrico solare. Lo spazio può essere condominiale oppure destinato all'uso esclusivo di un condomino.

#### *Condominiale*

In questo caso la sua utilizzazione è consentita a tutti i condòmini, che possono servirsene, salvo controindicazioni contenute nel regolamento, per varie finalità: per esempio collocarvi un'antenna, stendervi biancheria, battervi tappeti.

La spesa occorrente alla coibentazione del lastrico solare comune deve essere suddivisa in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo.

La sostituzione della pavimentazione non è considerata innovazione e pertanto può essere deliberata dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

Viceversa, per deliberare la sostituzione del lastrico solare con il tetto è necessaria l'unanimità.

#### *Di uso esclusivo*

Al condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare spetta il diritto di sopraelevazione, salvo che dal rogito non risulti il contrario. Può anche apportarvi tutte le modifiche richieste da una sua migliore fruibilità, purché non ne pregiudichino la funzione di copertura e non comportino danni o limitazioni a carico degli altri condòmini.

Il proprietario esclusivo del lastrico solare deve avvisare tempestivamente l'amministratore non appena riscontri un danno alla struttura.

Le spese occorrenti a riparazione e ricostruzione del lastrico solare di uso esclusivo vengono così suddivise: 1/3 a carico del proprietario esclusivo, 2/3 a carico dei condòmini alle cui unità immobiliari il lastrico serve da copertura, in proporzione ai millesimi di proprietà. Se poi il lastrico funge da copertura a uno spazio comune (es. androne, scala) a questa parte di spesa devono contribuire tutti i condòmini.

### **Lavori condominiali**

#### *Manutenzione ordinaria*

Comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono approvati dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

L'amministratore può disporre l'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione anche senza autorizzazione dell'assemblea, poiché ciò rientra tra le sue attribuzioni.

#### *Manutenzione straordinaria*

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Per questi interventi è richiesto il voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, anche in seconda convocazione.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in tal caso deve riferirne alla prima assemblea (art. 1135 C.C.)

# M

## **Millesimi**

### *Cosa sono*

Rappresentano quello che le azioni sono per una società. Ogni singolo proprietario è socio del condominio per una quota pari ai millesimi di cui è titolare. Questa quota è proporzionale al valore dell'appartamento, comprese le pertinenze (box, cantina, soffitta) in rapporto all'intero edificio. Si usa il termine millesimi perché all'edificio condominiale viene attribuito un valore complessivo di mille.

### *A cosa servono*

I millesimi incidono su tre aspetti fondamentali della vita condominiale:

- rappresentano la misura dei diritti vantati da ciascun condomino sulle parti e sui servizi comuni dell'edificio;
- sono il parametro fondamentale per la ripartizione fra i condòmini delle spese comuni;
- sono uno dei due parametri a cui si fa riferimento per la formazione della maggioranza in assemblea (l'altro è quello delle persone che prendono parte alla riunione).

### *Chi li approva*

Se predisposti dal costruttore-venditore vengono accettati dagli acquirenti in sede di atto notarile. Possono anche essere approvati dall'assemblea o stabiliti dal giudice su ricorso anche di un solo condomino.

### *Modifica o rettifica*

La riforma ha introdotto delle modifiche nella procedura.

Prima potevano avvenire solo con un voto dell'assemblea all'unanimità, con le nuove regole possono avvenire col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore di fatto o di diritto;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condominio. In tal caso il relativo costo è a carico del condomino che ha dato luogo alla variazione.

### **Muro comune**

Il condomino può servirsi del muro comune, salvo divieto contenuto nel regolamento. È quindi legittimo collocarvi targhe, insegne, bacheche, appoggiarvi una canna fumaria, installarvi un condizionatore d'aria o uno sfiatatoio, praticarvi tracce per l'inserimento di tubi o cavi elettrici, aprirvi una porta, una finestra, un balcone o una veranda. Nella maggior parte dei casi però si tratta di una possibilità solo teorica: l'intervento deve conciliarsi con l'esigenza di non indebolire il muro, di salvaguardare il decoro architettonico dell'edificio, di non ledere il diritto degli altri condòmini e di rispettare le distanze legali dalle proprietà esclusive. Quindi è sempre opportuno avere l'autorizzazione dell'assemblea.

# N

## Neve

Se è necessario sgomberare la neve dal vialetto di accesso all'edificio tutti i condòmini devono concorrere alle spese, indipendentemente dal fatto che l'unità immobiliare non sia abitata durante il periodo invernale. Se si deve liberare il vialetto di servizio ad alcune autovetture la spesa deve essere sostenuta soltanto dai rispettivi proprietari.

## Nudo proprietario

È il proprietario di un'unità immobiliare il cui godimento spetta ad altro soggetto (l'usufruttuario) fino alla morte o fino alla scadenza di un termine convenuto.

Per quanto riguarda la partecipazione e il diritto di voto in assemblea, il nudo proprietario deve essere convocato quando si deve decidere su innovazioni, su opere di manutenzione straordinaria o sulla modifica delle tabelle millesimali. Quando si decide su argomenti di ordinaria amministrazione deve essere convocato l'usufruttuario.

Un altro aspetto dei rapporti tra nudo proprietario e usufruttuario riguarda la ripartizione delle spese comuni (v. spese comuni).

## Opera

### *Opere su parti individuali*

Con la riforma diventa obbligatorio preavvisare l'amministratore, che ne dà comunicazione all'assemblea.

### *Abusiva*

Un'opera abusiva realizzata da un condomino su una parte comune dell'edificio, anche se condonata, può essere contestata dall'amministratore e dai singoli condòmini, che ne possono chiedere la demolizione (art. 2933 C.C.).



# P

## **Pannelli solari**

### *Installazione impianti autonomi*

Non occorre autorizzazione, ma se l'installazione comporta modifiche delle parti comuni l'interessato deve darne comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi.

L'assemblea, col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti ai 2/3 del valore, può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. Con la stessa maggioranza l'assemblea può imporre all'interessato di presentare idonea garanzia per eventuali danni.

### *Installazione impianti condominiali*

Con la riforma l'installazione di pannelli solari condominiali può essere deliberata col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti a 1/3 del valore (v. assemblea – maggioranze modificate)

## **Parcheggio**

Il divieto di parcheggio nell'area condominiale può essere previsto solo da un regolamento contrattuale o da un accordo al quale abbiano aderito tutti i condòmini. Per evitare che gli estranei possano parcheggiare nel cortile condominiale è sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei presenti in assemblea, corrispondenti alla metà del valore.

Per costruire un parcheggio nell'interesse del condominio in un'area comune adibita a parco-giardino oppure in un locale comune è necessario il voto favorevole dei 4/5 dei condòmini, corrispondenti ai 4/5 del valore.

L'assegnazione dei posti-auto va effettuata in proporzione ai millesimi di proprietà, indipendentemente dal possesso o meno di una o più autovetture.

L'assemblea può subordinare il parcheggio nell'area condominiale al pagamento di un corrispettivo a favore del condominio, ma soltanto con il consenso di tutti i condòmini.

Un singolo condomino non può chiedere l'intervento del carro attrezzi per far rimuovere un'auto abusivamente parcheggiata nel cortile condominiale. La rimozione è possibile solo su richiesta dell'amministratore e con l'intervento della polizia municipale.

### Parti comuni dell'edificio

Con la riforma l'elenco è più dettagliato. Il nuovo art. 1117 del codice civile comprende:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, *i pilastri e le travi portanti*, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e *le facciate*;
- 2) *le aree destinate a parcheggio* nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e *i sottotetti* destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed *il condizionamento dell'aria, per la ri-*

cezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Previsto il concetto di multiproprietà con godimento periodico. Perché un bene utile a tutti i condòmini non sia da ritenersi parte comune occorre una espressa previsione contraria da parte del titolo. La divisione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1119 c.c. può avvenire solo col consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

#### *Destinazione d'uso*

Il nuovo art. 1117-ter prevede il cambio della destinazione d'uso delle parti comuni col voto favorevole dei 4/5 dei condòmini, corrispondenti ai 4/5 del valore. In questo caso è previsto un iter speciale di convocazione dell'assemblea. L'avviso deve indicare, pena nullità, le parti comuni oggetto della modifica e la nuova destinazione d'uso, deve rimanere affisso per non meno di 30 giorni nei locali di maggior uso comune e va comunicato mediante raccomandata o mezzi elettronici equipollenti in modo da pervenire almeno 20 giorni prima della convocazione. In ogni caso sono vietate le modifiche delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

#### *Rinuncia*

Il condòmino non può rinunciare al diritto sulle parti comuni neppure modificando la destinazione d'uso

della propria unità immobiliare, a meno che non venga autorizzato da tutti gli altri condòmini.

### *Spese*

Le spese occorrenti alla riparazione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite fra i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo.

### **Pianerottolo**

È parte integrante delle scale. Di conseguenza un condomino non può appropriarsene senza il consenso di tutti gli altri condòmini.

### **Portiere**

#### *Istituzione del servizio*

Negli edifici molto signorili è sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea, corrispondenti alla metà del valore. Negli altri edifici occorre il voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti ai 2/3 del valore.

#### *Soppressione*

È richiesto il voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

#### *Divisione spese*

Le spese del servizio di portierato devono essere ripartite in base ai millesimi di proprietà. Per le unità immobiliari concesse in locazione l'inquilino paga il 90% della spesa, il proprietario paga il restante 10%.

### **Procedure concorsuali**

Una novità molto importante. I crediti del condominio, se esigibili, sono ritenuti prededucibili e preferiti ai crediti privilegiati e chirografari durante le procedure concorsuali.

# R

## **Registri**

Sancito l'obbligo di tenere i registri dell'anagrafe condominiale, di nomina e revoca dell'amministratore, della contabilità e dei verbali delle assemblee.

## **Regolamento**

Contiene le norme che, oltre a disciplinare l'uso delle parti e dei servizi comuni, regolano i rapporti fra i componenti del condominio.

È obbligatorio se nell'edificio ci sono più di 10 condòmini ma l'assemblea può decidere di introdurlo anche con un numero inferiore.

Può essere di due tipi: assembleare o contrattuale.

Il regolamento assembleare è approvato dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, anche in seconda convocazione. La stessa maggioranza è richiesta per le modifiche.

Il regolamento contrattuale è predisposto dal costruttore e allegato agli atti di acquisto, oppure approvato all'unanimità dai condòmini. Per la modifica occorre l'unanimità per modificare le clausole che limitano i diritti dei condòmini sulle cose comuni o su quelle di proprietà esclusiva, la maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore per le altre clausole.

Per le infrazioni al regolamento può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 200 euro (fino a 800 euro in caso di recidiva).

La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

## Riscaldamento centralizzato

### *Distacco*

È una delle principali novità della riforma: il condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, ma deve provare che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. Chi si distacca deve comunque contribuire alle spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'impianto (art. 1118 C.C.) a meno che non venga esonerato da tutti gli altri condòmini. Non è invece tenuto a contribuire alla spesa richiesta dal funzionamento dell'impianto.

### *Prolungamento accensione*

È ammessa in caso di particolari situazioni climatiche, ma la durata giornaliera non può essere superiore alla metà di quella consentita a pieno regime. Ulteriore proroga può essere concessa dal Sindaco. La temperatura non può superare i 20 gradi, con due gradi di tolleranza.

### *Contabilizzatori di calore*

Possono essere introdotti col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

### *Trasformazione*

La trasformazione da centralizzato in impianti autonomi può essere deliberata col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti a 1/3 del valore (v. Assemblea – maggioranze modificate). Per la soppressione invece occorre il consenso di tutti i condòmini.

### *Spese*

Le spese di gestione devono essere ripartite fra i condòmini in base al numero e alla dimensione dei radiatori, oppure considerando anche la cubatura dei locali. Le spese straordinarie vanno ripartite in base ai millesimi di proprietà.

# S

## Scale

### *Spese di manutenzione e sostituzione*

Devono essere ripartite tra i condòmini per metà in base ai millesimi di proprietà e per metà in base all'altezza di ciascun piano dal suolo. Questo criterio è modificabile solo all'unanimità.

### *Spese di pulizia, illuminazione e tinteggiatura*

Devono essere ripartite tra i condòmini in base all'altezza di ciascun piano dal suolo. Questo criterio è modificabile col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

## Seminterrati

Non rientrano tra le parti comuni. Pertanto la loro appartenenza (se condominiale o in proprietà esclusiva) deve essere accertata sulla base dei titoli di acquisto dei singoli condòmini.

## Sito internet

Altra novità della riforma. Su richiesta dell'assemblea, che delibera col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet condominiale, nel quale i condòmini potranno consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare: in pratica, tutta la documentazione delle spese, le ricevute e i documenti fiscali. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito sono ripartite tra i condòmini in base ai millesimi di proprietà.

### Sottotetto

Rientra tra le parti comuni dell'edificio se è destinato all'uso comune, per le caratteristiche strutturali e funzionali. Può invece considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso.

Può essere diviso fra i condòmini (per esempio per ricavare soffitte) ma a condizione che la divisione possa farsi senza renderne più incomodo l'uso a ciascun condomino. In ogni caso è necessaria l'unanimità.

### Spese comuni

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, a meno che non venga dispensato da tutti gli altri condòmini.

Quando un appartamento è dato in locazione, le spese di ordinaria manutenzione sono a carico dell'affittuario, mentre le spese richieste dalle riparazioni straordinarie o dalle innovazioni competono al proprietario. L'amministratore, di norma, tiene i rapporti con il proprietario.

In caso di usufrutto, nudo proprietario e usufruttuario rispondono in solido per il pagamento dei contributi condominiali, ossia l'amministratore può esigerli indifferentemente dall'uno o dall'altro, salvo il diritto, per chi ha pagato, di rifarsi nei confronti dell'altro per la parte da questi dovuta.

# V

## **Videosorveglianza**

L'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni può essere approvata dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza dei presenti corrispondenti alla metà del valore.

# Condominio sostenibile

Nelle nostre città, e in particolare negli edifici ad uso abitativo, si consuma circa il 30% dell'energia totale erogata a livello nazionale. I rifiuti conferiti a livello domestico rappresentano il 55-60% dei rifiuti prodotti nelle città italiane. L'Italia è il secondo paese europeo per uso pro capite di acqua al giorno, pari a 340 litri per abitante.

Il progetto EcoCourts ([www.life-ecocourts.it](http://www.life-ecocourts.it)) - parte proprio dall'idea che gli edifici che ospitano i cittadini siano il luogo ideale dove avviare iniziative di gestione sostenibile delle risorse, riducendo consumi e spese a vantaggio di tutta la comunità.

I condomini sono un luogo di aggregazione che può stimolare azioni collettive in grado di contribuire al benessere ambientale e sociale. Il progetto punta a razionalizzare i consumi di acqua ed energia e a ridurre la produzione di rifiuti.

L'iniziativa si basa sulla realizzazione e applicazione di un kit di strumenti informativi e interattivi per la gestione eco-efficiente degli alloggi e dei condomini (tutorial), disponibile online per i cittadini e le famiglie che aderiranno al progetto ([www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it))

Il kit consente di misurare i propri consumi e fornisce consigli su possibili azioni di risparmio da intraprendere, tra le quali ogni famiglia potrà scegliere.

Il progetto è promosso da: Comune di Padova, Coop Finabita, Lega Coop, ANCC-Coop, Regione Toscana, Regione Emilia Romagna

I luoghi dell'abitare cittadino sono sempre più spesso palestre di litigiosità e isolamento: famiglie che non hanno relazioni con le più prossime confinanti, riserbo rigoroso sui propri stili di vita in nome di una privacy un po' fine a se stessa.

Il primo passo per accogliere un cambiamento nel proprio condominio sarà, quindi, quello di superare diffidenze e asperità con i propri compagni d'avventura abitativa.

In fin dei conti avere degli amici come vicini facilita la vita propria e quella della comunità che, anche se casualmente, si è venuta a formare.

D'altronde anche il nuovo regolamento condominiale (come si può vedere consultando le pagine di questo vademecum dedicate alle recenti novità normative istituite) dà più libertà ai singoli abitanti/proprietari e permette loro interessanti sbocchi di possibile mutuo accordo per migliorare le condizioni di abitabilità e quindi di vita.

Immaginiamo, a questo punto, un percorso nel nostro condominio: dalla strada di accesso, via via, fino all'interno del singolo appartamento, alla ricerca/scoperta di occasioni di:

# RISPARMIO ECOLOGIA CIVILE CONVIVENZA

Un percorso virtuale, il nostro,  
da poter applicare  
alla generalità (o quasi) dei palazzi della città

## Il giardino/la corte condominiale

### RISPARMIO

**Illuminazione:** con lampade a risparmio energetico. Inserire un interruttore a tempo per illuminare solo negli orari opportuni. Lampade a pannelli solari.

**Rifiuti:** utilizzo del compost autoprodotta per concimare. Contenitori adibiti alla raccolta differenziata dei rifiuti.

**Acqua:** per l'annaffiamento delle piante del giardino applicare un sistema a goccia computerizzato impostato direttamente dai condomini senza l'intervento di un giardiniere.

[www.cortillecologici.it](http://www.cortillecologici.it)

### ECOLOGIA

**Illuminazione:** le lampade a risparmio energetico non sono ecologiche (la loro distruzione, una volta esaurite, è molto nociva per l'ambiente). Prevedere l'utilizzo di lampade a LED.

**Rifiuti:** installare una stazione per la creazione di compost dai rifiuti del giardino.

**Acqua:** si possono recuperare le acque piovane dai tetti dell'edificio. Esse possono essere facilmente convogliate e conservate in apposite vasche.

**Energia:** Utilizzare le coperture di eventuali magazzini o box per installare pannelli fotovoltaici.

[www.cortillecologici.it](http://www.cortillecologici.it)

### CONVIVENZA

**Illuminazione:** stabilire turni per cambiare le lampade o regolare l'interruttore a tempo.

**Rifiuti:** tutti possono e devono controllare lo stato dei contenitori di rifiuti.

**Acqua:** l'impostazione del computer per annaffiare le piante può essere seguito dai condomini in prima persona.

[www.cortillecologici.it](http://www.cortillecologici.it)

## Il palazzo/ Le mura esterne/ Il tetto

Negli edifici usiamo oltre il 40% del totale dell'energia che consumiamo e il 70% circa di questa è destinata al riscaldamento degli ambienti. Buona parte del risparmio che si può fare è dunque legato ad interventi di efficientamento dell'involucro edilizio che consentano di trattenere il calore all'interno in inverno e all'esterno in estate. Ma parleremo anche di altri argomenti, in questo capitolo, come gli ascensori e le fonti rinnovabili di energia.

### RISPARMIO

**Ascensori:** gli ascensori sono uno degli argomenti scottanti nei consumi condominiali, essendo macchinari molto costosi e dispendiosi. Ma su internet si possono trovare soluzioni molto convenienti.

**Energie rinnovabili:** Ovviamente le spese sono inferiori quando si possono dividere. A parte i costi di installazione, gli impianti condominiali possono ridurre enormemente le spese per illuminazione, ascensore etc. Si possono ottenere agevolazioni: vedi

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

**Mura esterne:** si possono ottenere risultati eccellenti di isolamento termico con trattamenti esterni, con spese medio/alte, facendo coperture "a cappotto". Naturalmente la suddivisione tra condomini permette un investimento meno gravoso.

**Coperture:** per quel che riguarda il tetto una parola ormai familiare è "coibentazione". Coibentare significa isolare termicamente un contenitore (una stanza, una casa, un palazzo) dal freddo (più semplice) e/o dal caldo. Molti sono i sistemi per coibentare i palazzi.

### ECOLOGIA

**Ascensori:** gli ascensori possono essere anche ecologici, cioè utilizzare sistemi meccanici ed elettromeccanici all'avanguardia. Cfr su internet: "ascensori ecologici".

**Energie rinnovabili:** i sistemi sono diversi: il solare fotovoltaico, il solare termico, la caldaie a biomasse, il minieolico, la microgenerazione, il teleriscaldamento.

Per saperne di più consulta [www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

**Mura esterne:** importante è isolare per risparmiare, poi, sui sistemi utilizzati per riscaldare/raffreddare. Sono ovviamente da preferire isolanti ecologici

**Coperture:** è eccellente la coibentazione che si può ottenere con il "tetto verde". Importante è mantenere "ventilato" il sottotetto.

## CONVIVENZA

**Ascensori:** l'ascensore è una palestra del buon vivere quotidiano. Scritte, incisioni, motti arguti e quant'altro si possono evitare solo se si pensa al bene comune

**Energie rinnovabili:** a parte l'utilizzo e l'impianto di apparecchiature singole, è raccomandabile accordarsi con altri condomini per acquistare e gestire le apparecchiature citate a lato.

Per consigli su acquisti facilitati e contributi pubblici consulta

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

## A PROPOSITO: mai sentito parlare delle E.s.co.?

Le Energy Service Company (anche dette ESCO) sono **società** che effettuano interventi finalizzati a migliorare l'**efficienza energetica**, assumendo su di sé il rischio dell'iniziativa e liberando il cliente finale da ogni onere organizzativo e di investimento.

I risparmi economici ottenuti vengono condivisi fra la ESCO ed il cliente finale con diverse tipologie di accordo commerciale. Un elenco delle E.s.co. si trova sul sito:

[www.fire-italia.it/esco/elenco\\_esco.asp](http://www.fire-italia.it/esco/elenco_esco.asp)

## L'appartamento

E siamo arrivati alla porta di casa. Il nostro viaggio virtuale sta per finire, naturalmente, ma è sulla soglia di casa che ciascun proprietario/inquilino deve fare i conti con il proprio stile di vita e con quello della propria famiglia.

Cercheremo di individuare, con l'aiuto del Tutorial di Eco-courts, i passi che possono essere fatti per risparmiare, rispettare l'ambiente (due momenti che talvolta è difficile mettere insieme) e vivere in buona armonia con i vicini.

Lo faremo passando di stanza in stanza.

**La cucina.** È il luogo energeticamente ed economicamente più dispendioso della casa.

### RISPARMIO

**Per cucinare.** Il gas è il sistema meno costoso per cuocere i cibi. Se si dispone di pannelli fotovoltaici per l'alimentazione energetica di casa i "fornelli a induzione" presentano svariati vantaggi, dal punto di vista energetico ma sono costosi e necessitano di batterie di pentole "ad hoc".

**Per conservare.** Il frigo e il congelatore sono indispensabili, oggi-giorno. Spendere qualcosa in più per elettrodomestici migliori è una regola di lungimiranza.

Stare molto attenti ai tempi di permanenza dei cibi all'interno: non si può rischiare di buttar via la spesa fatta!

**L'elettricità.** È costosa ma anche controllabile con una certa facilità. Basta tener presenti alcuni accorgimenti (spengere le luci che non si utilizzano, i led degli strumenti di casa, ad es.) Come noto l'adozione del fotovoltaico può essere ammortizzato in pochi anni.

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

### ECOLOGIA

**Per cucinare.** Forno e fornelli elettrici rispettano di più l'ambiente: consultare sempre le etichette degli elettrodomestici e considerare la differenza tra le A, A+, A++

**Per conservare.** Il rispetto per l'ambiente farà risparmiare, a gioco lungo. Elettrodomestici A++ saranno più efficaci e più "ecologici" di quelli ad A semplice: consulta.

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

**L'elettricità.** È costosa ma non inquina, soprattutto se proviene da fonti rinnovabili. Si possono cambiare i gestori rivolgendosi a quelli che forniscono elettricità da fonti non fossili: ce ne sono diversi sul mercato.

### CONVIVENZA

**Per cucinare.** Ciò che si cucina talvolta può offendere la sensibilità olfattiva dei vicini. Forse è il caso di stare attenti anche alla propria dieta? Troppi oli e troppi grassi fanno male, anche a chi ti sta accanto...

**L'elettricità.** Fare contratti con gestori alternativi permette, oltre che risparmiare sull'ambiente, di confrontarsi con altri utenti che hanno una forte sensibilità ecologica (i partecipanti ai GAS-Energia, ad esempio).

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

**Il bagno:** Anche qui energeticamente ed economicamente non si scherza. Tra caldaia, eventuale scaldabagno e altri elettrodomestici che vi possono essere ospitati (lavatrice) è un luogo da tenere sotto stretta osservazione.

### RISPARMIO

**Lo scaldabagno.** È un utensile che va scomparendo per i suoi alti consumi. Usato regolarmente ha dei costi molto elevati.

Con l'avvento del fotovoltaico, invece può essere ancora conveniente.

**La caldaia.** La caldaia, generalmente a gas, fa spendere un bel po' di denari al proprietario/inquilino, ma è uno strumento indispensabile. Le caldaie a condensazione, che recuperano il calore dello scarico, costano un po' di più ma a lungo andare fanno risparmiare un buon 20% di gas.

È utile farsi fare un calcolo preciso dal tecnico, perché in certi casi non sono convenienti.

È possibile integrare la caldaia con impianti termici solari coniugando la massima efficacia con il risparmio.

**La lavatrice.** Sono passati i tempi in cui gli elettrodomestici erano eterni.

Oggi bisogna acquistarne di costosi per avere una buona resa prolungata nel tempo.

**L'acqua.** Costa sempre di più. Ed è sempre sotto tiro dal punto di vista delle spese.

È necessario economizzare: usarne meno quando si fa la doccia (o anche semplicemente quando ci si lava i denti) permette di fare importanti risparmi

[www.cortillecologici.it](http://www.cortillecologici.it)

### ECOLOGIA

**Lo scaldabagno.** Dal punto di vista ecologico l'impatto ambientale è decisamente basso, essendo uno strumento ad energia elettrica. Ma se ne raccomanda l'uso soltanto con il fotovoltaico a disposizione.

È sostituibile con l'adozione del "solare termico" (facilmente ammortizzabile e non eccessivamente costoso).

**La caldaia.** Come detto qui a lato le caldaie a condensazione sono più costose, ma anche più ecologiche perché permettono l'utilizzo di una minor quantità di combustibile fossile.

Si hanno eccellenti risultati con impianti a "pompa di calore" che possono utilizzare la geotermia, oppure, più semplicemente, un motore elettrico.

**La lavatrice.** Sempre un occhio di riguardo alle etichette dell'elettrodomestico quando si va ad acquistarlo. Se le frecce colorate o le varie classificazioni A, A+, A++, risultano di difficile comprensione bisogna farsi spiegare bene dai tecnici che lo vendono.

**L'acqua.** Il nostro ecosistema si basa sulla buona gestione della risorsa acqua.

Anche per bere è più saggio e sicuro usare quella del rubinetto piuttosto che quella in bottiglia (di plastica, pfui!).

Non è vero che quella della rete comunale puzza di cloro: il cloro è volatile e basta lasciarla in una caraffa aperta per pochissimo tempo che l'odore scompare (quando c'è).

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

## CONVIVENZA

**La lavatrice.** Per una buona convivenza con il vicinato è buona regola tenere d'occhio le tubature (tramite i consumi effettuati).

Sappiamo bene quante liti e quanti dissapori derivano da guasti e danni provocati.

**L'acqua.** Consumare meno acqua non serve solo a risparmiare ma anche a permettere una migliore efficienza del sistema idrico della città e, quindi, di tutta la comunità.

Risparmiare acqua è un gesto di grande civiltà e rispetto anche per le popolazioni che ne possono usare pochissima.

[www.cortiliecologici.it](http://www.cortiliecologici.it)

## I miei conti

### Gas

Periodo	Spesa	Consumo

**Totale anno**

### Luce

Periodo	Spesa	Consumo

**Totale anno**

## Rifiuti

Periodo	Spesa	Consumo

<b>Totale anno</b>		
--------------------	--	--

## Acqua

Periodo	Spesa	Consumo

<b>Totale anno</b>		
--------------------	--	--

Mutuo/Affitto \_\_\_\_\_

Quota mensile \_\_\_\_\_

Totale anno \_\_\_\_\_

Condominio/pulizia scale \_\_\_\_\_

Quota mensile \_\_\_\_\_

Totale anno \_\_\_\_\_

## Le scadenze

<b>Gennaio</b>	
<b>Febbraio</b>	
<b>Marzo</b>	
<b>Aprile</b>	
<b>Maggio</b>	
<b>Giugno</b>	

## Le scadenze

<b>Luglio</b>	
<b>Agosto</b>	
<b>Settembre</b>	
<b>Ottobre</b>	
<b>Novembre</b>	
<b>Dicembre</b>	



