

**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEL NOTARIATO  
Ufficio Studi**

**ANACI  
Associazione Nazionale  
Amministratori  
Condominiali ed Immobiliari - C.S.N.**

# **VIVERE IN CONDOMINIO**

**Guida informativa per chi acquista un immobile**

Via Flaminia 160 - Roma

Via Cola di Rienzo 111 - Roma

Obiettivo delle informazioni e dei consigli contenuti in questo vademecum è quello di aiutare a capire meglio la comproprietà per poterne godere i benefici e gestirla in modo pratico ed avveduto.

L'iniziativa è destinata ad evidenziare la funzione sociale di notai ed amministratori immobiliari nell'ambito condominiale che rappresenta un vero laboratorio dove si sperimenta la contrapposizione di maggioranza e minoranza, dove si distingue il potere deliberativo da quello esecutivo, dove l'occasione di confronto fra posizioni a volte confliggenti evidenzia la libertà di voto, la partecipazione, la tolleranza, la solidarietà.

Caro condomino,

Lei sta per diventare proprietario dell'unità immobiliare che ha scelto per l'acquisto; questa proprietà si chiama "condominio" ed è organizzata secondo la legge e secondo norme particolari.

Questa organizzazione è simile ad una piccola repubblica ed ha il suo Parlamento, un governo ed un responsabile dell'esecutivo.

Il condominio, non essendo un soggetto giuridico, non ha una volontà propria, ma i suoi atti sono la conseguenza dell'espressione di una volontà collettiva espressa dalla maggioranza; questa volontà diventerà norma da rispettare anche da coloro che non la condividono e la legge protegge comunque i suoi diritti.

La vita in un condominio può creare dei problemi, ma è opportuno abituarsi a trascurare gli interessi personali per adeguarsi alla regola comune anche se ciò apparisse ingiusto.

Conoscere i suoi diritti ed i suoi doveri la aiuterà ad integrarsi nella comunità e faciliterà il buon funzionamento del sistema; le proponiamo di esaminare gli uni e gli altri nelle pagine che seguono dove sono evidenziati i punti essenziali della normativa esistente, sugli organi del condominio (assemblea, amministratore, consiglieri) con qualche raccomandazione sulla vita in un condominio.

Speriamo che le semplici nozioni offerte possano essere utili per la sua informazione e per renderle più facile "Vivere in un condominio".

## **LA FONTE NORMATIVA**

Il condominio è regolato dagli articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile dalle

disposizioni per l'attuazione e dalle leggi speciali.

In questi articoli è contenuto quanto riguarda:

LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO  
I DIRITTI DEI PARTECIPANTI  
LA INDIVISIBILITÀ DELLE PARTI COMUNI  
LE INNOVAZIONI  
LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE  
LA NOMINA E LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE  
LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE  
LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO  
L'ASSEMBLEA E LE SUE ATTRIBUZIONI  
IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Ogni condominio ha, o dovrebbe avere, un proprio regolamento nel quale sono contenute regole particolari relative a quello specifico condominio ed al quale sono allegare le "tabelle millesimali" cioè i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare di proprietà esclusiva, facente parte del fabbricato.

Oltre agli articoli del Codice Civile esistono altre norme che regolano la vita del condominio, in genere si tratta di norme (leggi, decreti legislativi, decreti ministeriali, circolari, ecc.) di portata più generale, come, ad esempio, quelle sul risparmio energetico o sulla prevenzione incendi, sulla sicurezza degli impianti o sull'abbattimento delle barriere architettoniche; di queste norme è impossibile fare un elenco anche perché, a differenza degli articoli del Codice Civile, subiscono modificazioni in termini abbastanza brevi.

## **LA PROPRIETA' ESCLUSIVA E LA PROPRIETA' COMUNE**

Sono parti di proprietà esclusiva quelle riservate all'uso ed al godimento di uno qualsiasi dei condomini, sono al contrario di proprietà comune, se il contrario non risulta dal titolo di proprietà, tutte quelle parti necessarie all'uso comune del fabbricato; esistono infine le parti del fabbricato che, pur essendo di proprietà comune sono di uso esclusivo, possono cioè essere riservate all'uso ed al godimento di uno solo dei condomini.

L'art. 1117 del Codice Civile elenca le porzioni del fabbricato che sono comuni in mancanza di indicazione contraria; altri locali o spazi, oltre quelli elencati dall'art. 1117 possono essere dichiarati comuni, ma ciò deve, inequivocabilmente risultare dall'atto di acquisto o dal Regolamento di condominio.

E' buona norma prima di sottoscrivere il rogito di acquisto farsi mostrare il Regolamento e verificare eventuali esclusioni dalle proprietà comuni. Se talune indicazioni appaiono troppo generiche o imprecise non abbia timore di chiedere un sopralluogo, eventualmente in presenza dell'Amministratore per una ricognizione delle parti dichiarate comuni o di chiedere chiarimenti al suo notaio.

**Il diritto del singolo comproprietario sulle cose di proprietà comune è proporzionato al valore della porzione di immobile della quale egli stesso è proprietario esclusivo.**

Le parti comuni del fabbricato non sono mai soggette a divisione salvo che la divisione possa farsi senza rendere scomodo l'uso della cosa da parte degli altri comproprietari.

Sono vietate le innovazioni sulle cose comuni quando vi sia pericolo per la stabilità o la sicurezza del fabbricato, sono anche vietate quelle innovazioni che comportano una alterazione del decoro architettonico del fabbricato; sono infine vietate le innovazioni che hanno per effetto di sottrarre una o più parti comuni del fabbricato all'uso od al godimento anche di uno solo dei condomini.

Sono al contrario consentite le innovazioni dirette a migliorare l'edificio ed a

renderne più comodo l'uso; se però queste innovazioni sono eccessivamente costose o voluttuarie rispetto alle particolari condizioni o alla importanza dell'edificio, e sono altresì suscettibili di utilizzazione separata, allora chi non intende trarne vantaggio deve, a richiesta, essere esonerato da ogni spesa o contribuzione relativa a questa innovazione.

L'innovazione è parimenti consentita, anche se l'utilizzazione separata non è possibile, purché la maggioranza che la ha deliberata, si accoli per intero la relativa spesa.

Mentre il Codice Civile si premura di indicare quali siano le parti di proprietà comune del fabbricato, le parti di proprietà individuale risultano, evidentemente, solo dal titolo di acquisto; sono parti di proprietà individuale quelle riservate all'uso ed al godimento di uno solo dei condomini.

Ogni condomino ha il libero godimento e la libera disponibilità della sua proprietà individuale, con l'obbligo tassativo di non arrecare danno o disturbo agli altri condomini od alla proprietà comune.

Il singolo proprietario non può opporsi a che, all'interno della sua proprietà vengano eseguiti interventi, di manutenzione o miglioramento agli impianti di proprietà comune.

I manufatti di proprietà comune restano tali anche nella parte che attraversa la proprietà individuale e, pertanto, è vietato disporne a proprio gradimento ed altresì impedire la loro manutenzione da parte del condominio.

## **IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il Regolamento costituisce una sorta di contratto tra i vari comproprietari e come tale deve contenere clausole sufficientemente precise per evitare che possano essere interpretate a beneficio del singolo.

Il regolamento deve anche precisare le differenti categorie di spese comuni alle quali i proprietari sono chiamati ed indicare la quota che fa carico a ciascuno di essi (tabelle millesimali).

## **IL CONDOMINIO E L'ASSEMBLEA**

I condomini, per il solo fatto di essere proprietari di una frazione del fabbricato, si trovano ad essere parti di una collettività (il condominio) che ha delle regole alle quali tutti debbono adeguarsi.

Il condominio non ha soggettività giuridica; deve quindi agire per il tramite di un amministratore il quale peraltro ha funzioni eminentemente esecutive mentre chi prende le decisioni (funzione deliberante) è l'assemblea dei condomini; entro specifici limiti l'assemblea può delegare parte delle proprie attribuzioni ai consiglieri del condominio, cioè a un limitato numero di condomini che sulla base della delega ad essi conferita ed agendo sempre collegialmente, la sostituiscono.

L'assemblea è convocata dall'amministratore almeno una volta l'anno; la convocazione dell'assemblea è una facoltà dell'amministratore, ma quando viene richiesta da almeno due condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio, l'amministratore è obbligato a tale adempimento e, in mancanza, i condomini promotori sono autorizzati a convocarla di loro iniziativa.

L'avviso di convocazione dell'assemblea dovrà essere recapitato almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione, se il vostro regolamento non fissa un termine più lungo.

Nella convocazione troverete l'indicazione di tutti gli argomenti che saranno posti in discussione e sui quali l'assemblea sarà chiamata a deliberare; è possibile l'opposizione a che l'assemblea deliberi su argomenti che non sono all'ordine del giorno.

E' un diritto delegare qualcuno a partecipare all'assemblea in vostra vece, ma vi consigliamo vivamente di partecipare di persona.

Non tutte le delibere possono essere prese con la stessa maggioranza, l'art 1136 del Codice Civile fissa le maggioranze necessarie per ogni tipo di delibera, in caso di dubbio sulla maggioranza necessaria non abbiate timore di chiedere all'amministratore di munirsi preventivamente di un parere motivato, renderete comunque un servizio alla comunità dei condomini evitando il successivo insorgere di un contenzioso legale.

Le delibere dell'assemblea dei condomini sono obbligatorie per tutti i partecipanti, ma il condomino dissenziente o assente può impugnarle davanti alla Autorità Giudiziaria per chiedere che vengano annullate se ritiene che violino la legge o il regolamento di condominio.

#### LA IMPUGNAZIONE NON SOSPENDE LA ESECUZIONE DELLA DELIBERA.

Il termine per impugnare le delibere è di trenta giorni che decorrono:

- A) dalla data dell'assemblea se il condomino dissenziente è presente (di persona o avendo rilasciato delega ad altri);
- B) dalla data di conoscenza della delibera (ricezione della copia del verbale) se invece era assente e non si era fatto rappresentare.

Le delibere prese dall'assemblea dei condomini vengono trascritte, unitamente ad un sommario processo verbale della riunione, in un libro dei verbali tenuto dall'amministratore.

## L'AMMINISTRATORE

L'amministratore è il soggetto attraverso il quale il condominio agisce rappresentandolo nei confronti dei terzi. I suoi compiti fondamentali sono:

- **eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;**
- **curare l'osservanza del regolamento di condominio;**
- **disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse di tutti i condomini;**
- **riscuotere le quote condominiali occorrenti per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio;**
- **erogare le spese per l'esercizio dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni;**
- **compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni;**
- **rendere il conto della sua gestione alla fine del periodo contabile (un anno).**

Un amministratore capace e competente favorisce il clima di convivenza nel condominio evitando almeno l'insorgere di questioni tra condomini; l'amministratore dura in carica un anno e può essere rieletto.

Nel contattare un amministratore professionista esprimete pure apertamente quelle che sono le prestazioni a lui richieste e, soprattutto, mettetelo in condizione di valutare l'immobile del quale dovrà occuparsi e di precisarvi quale sarà il suo onorario.

La professione di amministratore immobiliare non è riconosciuta a livello legislativo, ciononostante coloro che esercitano la professione con carattere di esclusività e continuità aderiscono di norma ad associazioni di categoria a carattere nazionale che ne assicurano la formazione e l'aggiornamento.

## IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Molti regolamenti di condominio prevedono la esistenza di un “organo” che affianchi l'Amministratore con funzioni soltanto consultive; a differenza dell'assemblea dei condomini e dell'amministratore, il Consiglio dei condomini non è previsto dal Codice Civile ed anche le sue funzioni quindi possono variare da un condominio all'altro. Anche in mancanza di una norma del Regolamento che ne preveda la esistenza i Consiglieri possono essere nominati dall'Assemblea che in tal caso dovrebbe anche provvedere a definirne i compiti.

Di norma le funzioni attribuite al Consiglio sono quelle di collaborazione all'opera dell'amministrazione e, in particolar modo negli edifici di maggiori dimensioni, quelle di raccordo tra la generalità dei condomini e l'amministratore; in questi casi vi potrà accadere di sentir parlare di "capo-scala", ma la definizione è oltremodo impropria poiché ai consiglieri non sono demandate né funzioni di comando, né poteri diversi da quelli di tutti i partecipanti al condominio, ma solo ed unicamente quelle funzioni, limitate, che a loro derivino dal Regolamento o dalle delibere dell'Assemblea.

Il Consiglio dei condomini a volte effettua anche la revisione contabile, ma in questo caso non può sottrarre all'assemblea il potere di approvare o meno l'elaborato contabile e ad ogni singolo condomino il diritto di esaminare il rendiconto ed i relativi giustificativi.

## **LA CONTABILITA'**

Al termine di ogni esercizio condominiale, che è un periodo contabile di dodici mesi non sempre coincidente con l'anno solare, viene predisposto dall'amministratore un rendiconto nel quale vengono dimostrate le spese sostenute per il mantenimento delle parti comuni e per il funzionamento dei vari servizi.

La contabilità non deve seguire forme rigorose, ma rendere comprensibili ai partecipanti al condominio le varie voci di entrata e di spesa con le rispettive quote di ripartizione; i giustificativi di spesa possono essere controllati da ogni condomino previo avviso all'amministratore.

Il prospetto di riparto delle spese evidenzia il totale dovuto per ogni unità immobiliare ponendolo a raffronto con le quote effettivamente versate per determinare il saldo o conguaglio di fine esercizio, a debito o a credito dei singoli comproprietari.

Per rendere più chiari i risultati della gestione contabile è opportuno riassumere in una "situazione patrimoniale" debiti, crediti ed ogni altra attività o passività di fine esercizio; rappresenta un indispensabile collegamento tra le varie gestioni ed un sicuro punto di riferimento in occasione di passaggi di consegne fra i vari amministratori condominiali.

## **LE SPESE E LA LORO RIPARTIZIONE**

L'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile stabilisce che “chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente”.

E' opportuno pertanto che l'acquirente prima della stipulazione del rogito notarile ottenga informazioni in ordine all'esistenza di oneri arretrati e di eventuali lavori deliberati e/o in corso.

Anche se nel rogito viene inserita la clausola secondo la quale tutti gli oneri condominiali sono a carico del venditore fino alla data della stipula, l'amministratore può richiedere direttamente all'acquirente eventuali quote arretrate (nei limiti di cui all'art. 63 disp.att.); quest'ultimo poi dovrà adoperarsi per suo conto per richiederne il rimborso al venditore.

Le quote condominiali periodiche (mensili, bimestrali, trimestrali) fissate nel preventivo di spesa annuale debbono essere versate all'amministratore sempre anticipatamente e non sono ammissibili compensazioni con eventuali risarcimenti di danni subiti o autoriduzioni in relazione a presunte inefficienze dei servizi comuni.

Il Codice Civile fissa all'art. 1123 il criterio generale per la ripartizione delle spese, in proporzione al valore della proprietà di ciascuno evidenziato nelle tabelle millesimali, ma sono previste poi ripartizioni particolari che tengono conto dell'uso diverso che i condomini possono fare delle cose comuni. Ma il regolamento condominiale può prevedere differenti criteri di riparto delle spese, da seguire anche se difformi rispetto alle indicazioni del codice.

Se l'unità immobiliare viene locata, il proprietario è sempre l'unico responsabile nei confronti dell'amministratore condominiale per quanto riguarda il pagamento delle quote; anche per quanto riguarda la partecipazione alle assemblee di condominio riguardanti il riscaldamento, il condizionamento o la modifica di servizi comuni, l'obbligo di informare l'inquilino spetta al locatore.

## **LE CONTROVERSIE**

Nulla più di una forzata coabitazione induce persone, per altri versi miti e rispettose degli altrui diritti, a litigare, esprimendo così la parte peggiore del proprio carattere.

Ricordate e fate cortesemente ricordare a tutti, che i servizi comuni non sono riservati in esclusiva a questo o a quel condomino e che ognuno deve servirsene per le esigenze strettamente indispensabili evitando sprechi ed abusi.

Ricordate, e fate cortesemente ricordare a tutti, che la tranquillità ed il riposo delle persone sono un diritto e non una gentile concessione.

Un sereno e franco confronto di idee, nella sede appropriata, dal quale scaturisca una decisione tale da venire incontro alle necessità della maggioranza, senza danno per alcuno, vale tutte le sentenze possibili.

Ricordate infine, prima di decidere di intraprendere una causa, di valutare bene costi (sicuri) e benefici (sperati), optando per la decisione che assicuri il migliore rapporto tra questi e non tralasciando di considerare anche l'effetto indotto di una causa, indipendentemente dal suo esito, sui rapporti di buon vicinato.

## **INFINE ALCUNE BREVI CONSIDERAZIONI ED ALCUNI CONSIGLI PER VIVERE IN CONDOMINIO**

- \* La vita nella comunità condominiale impone il rispetto reciproco e la solidarietà tra tutti i condomini.
- \* L'Amministratore è il vostro mandatario, munito di una esperienza specifica, egli saprà indirizzare le decisioni nel rispetto della legge e del regolamento di condominio.
- \* Ricordate che l'Amministratore deve tutelare per definizione i vostri interessi anche se, per ipotesi, vi siete opposti alla sua nomina.
- \* Manifestate il vostro interesse per la comunità condominiale partecipando attivamente alle assemblee del condominio ed alla discussione sui punti all'ordine del giorno.
- \* Verificate l'andamento contabile del condominio e pagate puntualmente le quote ordinarie e straordinarie.
- \* Attenetevi per i pagamenti alle modalità ed ai tempi determinati dall'assemblea.
- \* Pagate preferibilmente con assegni, circolari o di conto corrente, e, in caso di pagamenti per contanti chiedete immediatamente una ricevuta (eviterete, a distanza di tempo, inutili ed antipatiche discussioni).
- \* Discutete i progetti di spese importanti e, anche se non ufficialmente richiesti, cercate di acquisire pareri, anche dal vostro notaio, per aiutare la decisione dell'assemblea.
- \* Ricordate che il preventivo da voi presentato non è per questa sola ragione il migliore in assoluto.
- \* Sorvegliate l'amministrazione ed occupatevi di tutto ciò che potete, ma senza assumere per principio un atteggiamento critico nei confronti dell'operato dell'amministratore.
- \* Giudicate lealmente l'operato dell'amministratore sapendo che un condominio esige da lui un lavoro importante di segretariato e di contabilità.
- \* Non prendete posizione contraria relativamente alle spese dalle quali non pensate di

ritrarre un profitto personale; siate solidali con la generalità dei condomini per il buon funzionamento del sistema e la conservazione dell'immobile.

L'INTERESSE GENERALE E' ANCHE IL VOSTRO INTERESSE PARTICOLARE PER LA CONSERVAZIONE E LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NEL QUALE SIETE

### **CONDOMINO**

Ultima ma non meno importante considerazione, riguarda la durata delle controversie giudiziarie che si trascinano, per una serie di fattori, nel corso di anni e, non di rado, pervengono alla conclusione quando ormai le parti hanno perso ogni interesse alla loro risoluzione.

Laddove quindi riteniate assolutamente necessario decidere giudizialmente una controversia ricordate che esistono strumenti di conciliazione delle liti che vi suggeriamo di utilizzare per risolvere il contenzioso con i condomini nel vostro fabbricato in modo rapido e soddisfacente.