

Stefano Boldrini

CONDominio IN-FORMA

Opuscolo informativo scritto in collaborazione con il Centro Studi ANACI

INTRODUZIONE

Sono oltre 42.000.000 gli italiani che vivono in condominio, una forma di comunione forzosa nella quale spesso si accendono liti furibonde e interminabili, alimentate dalla rabbia ma probabilmente anche dalla frustrazione che un così lungo periodo di crisi inevitabilmente porta con sé.

Una situazione esplosiva, che si riverbera sul numero di cause giudiziarie per beghe condominiali, costantemente oltre il 4% del totale, e il numero di persone coinvolte, superiore a 500.000, per non parlare della lentezza con cui si raggiunge il terzo grado di giudizio, che spesso arriva dopo 12 lunghi anni, anche se in molti casi i protagonisti decidono di fermarsi prima.

A che pro? Qual è il senso di tutto questo? Ma soprattutto, con che risultato? Certamente una sentenza definitiva individua un vincitore ed un perdente, ma è altrettanto evidente che il risultato di una estenuante battaglia legale lasci dietro di sé pesanti strascichi nel rapporto tra le persone, i vicini o gli altri condòmini, aprendo la strada a vendette, dispetti, dissapori. Un clima indubbiamente teso, che rende la vita condominiale difficile e in alcuni casi impossibile.

L'amministratore di condominio, che la novella normativa, la Legge 220/2012, impone obbligatoriamente negli edifici e nei complessi immobiliari con oltre otto condòmini ma che non ne vieta la nomina anche al di sotto di tale limite, può e deve diventare una figura di riferimento per risolvere, prima ancora di istruire una causa, buona parte dei problemi che possano insorgere nel condominio da lui amministrato.

La stessa Legge 4/2013 ha sancito la natura professionale della sua attività, statuendo precise indicazioni per la sua formazione e l'aggiornamento periodico, agevolando di fatto la nascita dell'amministratore di condominio versione 2.0, un professionista a tutto tondo, che deve padroneggiare argomenti complessi in materia di diritto, fiscalità, consulenza del lavoro, contabilità di gestione, oltre che possedere una conoscenza approfondita di problematiche tecniche in tema edilizio, elettrico, idraulico, di sicurezza, avvalendosi necessariamente della collaborazione di esperti del settore. Una figura di garanzia insomma, con grandi responsabilità civili e penali di fronte alla legge.

Un rapporto non facile, quello tra amministratori e condòmini. Incomprensioni e luoghi comuni hanno relegato da una parte del muro una figura come quella dell'amministratore, non sempre cristallino, talvolta carente di preparazione professionale, geloso del proprio lavoro e poco incline a fornire delucidazioni precise, e dall'altro lato il condòmino, considerato incompetente ed ignorante, capace soltanto di lamentarsi della parcella, che non apprezza l'impegno del professionista e che dubita fortemente, purtroppo a volte con ragione, della sua onestà.

Un muro che con questo opuscolo vogliamo e dobbiamo tentare di abbattere. Riteniamo infatti che il primo passo distensivo debba essere compiuto proprio dall'amministratore 2.0, che deve vedere il condòmino come un Cliente, perché di fatto tale è, fornendogli gli strumenti necessari per comprendere appieno la complessità di una gestione come quella condominiale, e consentendogli allo stesso tempo di controllare l'operato di colui che amministra i suoi soldi, che deve agire alla luce del sole e senza ingenerare alcun tipo di sospetto. Solo in questo modo la professione di amministratore di condominio potrà avere la considerazione che merita, permettendo ai condòmini, finalmente consapevoli, di scegliere con criterio il professionista più adatto a loro, riconoscendogli allo stesso tempo la giusta retribuzione.

Una duplice funzione quindi: da un lato fornire le conoscenze che possano evitare ai condòmini di intraprendere lunghe e costose cause civili per difendere diritti che non conoscono, e dall'altro munire gli

stessi condòmini degli strumenti necessari per valutare la professionalità del proprio amministratore, pretendendo di essere seguiti da coloro che possano curare i loro interessi e il benessere della comunità condominiale in cui vivono, proteggendola dalla scure delle responsabilità civili e penali che, volenti o nolenti, si celano dietro azioni a volte davvero sconsiderate.

Un vademecum che promettiamo di tenere costantemente aggiornato; una preziosa fonte di informazioni consultabile in qualsiasi momento, scritto volutamente in un linguaggio semplice e immediatamente comprensibile che, a differenza delle numerose pubblicazioni sull'argomento, orientate soprattutto agli operatori di settore, vuole porre il condòmino nella posizione di destinatario privilegiato.

Ci auguriamo che siano proprio i condòmini a confermare la validità del nostro ambizioso progetto, segnalandoci punti oscuri, argomenti da approfondire, impressioni da condividere. Da parte nostra garantiamo il massimo impegno e la bontà delle informazioni fornite, frutto di un'attenta analisi effettuata da massimi esperti in materia condominiale.

Roma, 26 giugno 2017

INDICE

1 - IL CONDOMINIO E I CONDÒMINI

- 1.1 - COMUNIONE
- 1.2 - CONDOMINIO
- 1.3 - CONDOMINIO PARZIALE
- 1.4 - SUPERCONDOMINIO
- 1.5 - I CONDÒMINI
- 1.6 - CONTEGGIO DEI CONDÒMINI
- 1.7 - CONDUTTORI E COMODATARI

2 - L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- 2.1 - REQUISITI
- 2.2 - NOMINA, CONFERMA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE
- 2.3 - MANDATO CON RAPPRESENTANZA
- 2.4 - RESPONSABILITA' CIVILE E PENALE
- 2.5 - REGISTRI OBBLIGATORI
- 2.6 - DOCUMENTI INDISPENSABILI

3 - IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

- 3.1 - GENERALITA'
- 3.2 - REGOLAMENTO ESTERNO
- 3.3 - REGOLAMENTO INTERNO
- 3.4 - NORME CONTRATTUALI
- 3.5 - NORME REGOLAMENTARI O DISCIPLINARI
- 3.6 - ANIMALI IN CONDOMINIO
- 3.7 - SANZIONI DISCIPLINARI

4 - TABELLE MILLESIMALI

- 4.1 - GENERALITA'
- 4.2 - TABELLA MILLESIMALE DI PROPRIETA'
- 4.3 - CREAZIONE E MODIFICA TABELLE MILLESIMALI
- 4.4 - TABELLE GIUDIZIARIE

5 - L'ASSEMBLEA

- 5.1 - GENERALITA'
- 5.2 - CONVOCAZIONE
- 5.3 - DESTINATARI DELLA CONVOCAZIONE
- 5.4 - RAPPRESENTANZA NELLE VOTAZIONI IN CONDOMINIO
- 5.5 - RAPPRESENTANZA NELLE VOTAZIONI NEL SUPERCONDOMINIO
- 5.6 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E RELATIVI QUORUM
- 5.7 - SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA
- 5.8 - ESPRESSIONI DI VOTO
- 5.9 - TRASCRIZIONE DELLA VOTAZIONE E CHIUSURA DEL VERBALE
- 5.10 - DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA E RELATIVI QUORUM
- 5.11 - IMPUGNAZIONE DELIBERE ASSEMBLEARI

6 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE PIU' COMUNI

- 6.6 - STRUTTURE
- 6.2 - ACCESSORI
- 6.3 - IMPIANTI

7 - MODIFICA DELLE PARTI COMUNI

- 7.1 - GENERALITA'
- 7.2 - TERRAZZE
- 7.3 - PARCHEGGI CONDOMINIALI
- 7.4 - CANNE FUMARIE
- 7.5 - SOPRAELEVAZIONE
- 7.6 - PORTICI
- 7.7 - CORTILE
- 7.8 - SCALE
- 7.9 - PANNELLI FOTOVOLTAICI
- 7.10 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

8 - INTERVENTI SULLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

- 8.1 - OBBLIGHI DEL CONDÒMINO
- 8.2 - DECRETO D'URGENZA
- 8.3 - DANNI ALLE PARTI COMUNI
- 8.4 - PERIMENTO DELL'EDIFICIO

9 - INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI

- 9.1 - GENERALITA'
- 9.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA
- 9.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 9.4 - OBBLIGO DI SPESA
- 9.5 - SPESE URGENTI

10 - LE INNOVAZIONI

- 10.1 - GENERALITA'
- 10.2 - INNOVAZIONI AGEVOLATE
- 10.3 - ALTRE INNOVAZIONI
- 10.4 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA E RELATIVA DELIBERA
- 10.5 - INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE
- 10.6 - ASCENSORE
- 10.7 - MODIFICA DESTINAZIONI D'USO
- 10.8 - TUTELA DESTINAZIONI D'USO

11 - RISCOSSIONE DELLE SPESE

- 11.1 - OBBLIGO DI RISCOSSIONE
- 11.2 - DECRETO INGIUNTIVO
- 11.3 - CONSEGUENZA DELLE MOROSITA'

11.4 - RESPONSABILITA' SOLIDALE

12 - I CONTRASTI NEL CONDOMINIO

12.1 - GENERALITA'

12.2 - LA CONCILIAZIONE

12.3 - IL GIUDICE DI PACE

12.4 - LA CAUSA GIUDIZIARIA

12.5 - IL CURATORE SPECIALE

12.6 - DISSENSO ALLE LITI

13 - LA PRIVACY NEL CONDOMINIO

13.1 - GENERALITA'

13.2 - PRIVACY E CONTRATTO DI MANDATO

13.3 - L'AMMINISTRATORE E LA PRIVACY

13.4 - LA VIDEOSORVEGLIANZA

14 - IL RENDICONTO CONDOMINIALE

14.1 - GENERALITA'

14.2 - CRITERIO PER CASSA E PER COMPETENZA

14.3 - GIUSTIFICATIVI DI SPESA

14.4 - I DOCUMENTI DEL RENDICONTO

14.5 - I CONTI TORNANO

14.6 - LA NOTA SINTETICA ESPLICATIVA

14.7 - ORGANI DI CONTROLLO

15 - FISCALITA' IN CONDOMINIO

15.1 - GENERALITA'

15.2 - I REDDITI

15.3 - REDDITO FONDARIO

15.4 - IMPOSTA UNICA COMUNALE

15.5 - REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE

15.6 - REDDITO DA LAVORO AUTONOMO

15.7 - REDDITO DA IMPRESA

15.8 - REDDITO DA CAPITALI/DIVERSI

15.9 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

16 - AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI FISCALI

16.1 - GENERALITA'

16.2 - AGEVOLAZIONI

16.3 - DETRAZIONI

16.4 - RISPARMIO ENERGETICO

16.5 - MISURE ANTISISMICHE

16.6 - ALTRE DETRAZIONI

16.7 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

17 - LA SICUREZZA NEGLI AMBIENTI DI LAVORO

- 17.1 - GENERALITA'
- 17.2 - LA LEGGE 81/2008
- 17.3 - DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI
- 17.4 - FORMAZIONE E INFORMAZIONE
- 17.5 - OBBLIGHI DEL LAVORATORE
- 17.6 - LAVORARE IN SICUREZZA
- 17.7 - LAVORATORI ESTERNI
- 17.8 - REQUISITI APPALTATORE

18 - LA SICUREZZA NEI CANTIERI

- 18.1 - GENERALITA'
- 18.2 - RESPONSABILE DEI LAVORI
- 18.3 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 18.4 - ENTITA' DEI LAVORI
- 18.5 - CSP, CSE E PSC
- 18.6 - PSC
- 18.7 - PROVVEDIMENTI DI SOSPENSIONE

19 - LA SICUREZZA NEL FABBRICATO

- 19.1 - GENERALITA'
- 19.2 - CERTIFICATO DI CONFORMITA'
- 19.3 - IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE
- 19.4 - IMPIANTO DI ANTENNA CENTRALIZZATO
- 19.5 - IMPIANTO ELEVATORE
- 19.6 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 19.7 - PREVENZIONE INCENDI

20 - I CONTRATTI

- 20.1 - GENERALITA'
- 20.2 - CONTRATTO DI SOMMINISTRAZIONE
- 20.3 - CONTRATTO DI MANDATO
- 20.4 - CONTRATTO D'APPALTO
- 20.5 - CONTRATTO D'OPERA
- 20.6 - CONTRATTO DI ASSICURAZIONE
- 20.7 - CONTRATTO DI LAVORO
- 20.8 - CONTRATTO D'AFFITTO

CONCLUSIONI E RINGRAZIAMENTI

APPENDICE

Le norme del Condominio negli edifici

Capitolo 1

IL CONDOMINIO E I CONDÒMINI

Per parlare di condominio è opportuno iniziare dalla definizione di cosa sia un condominio e chi siano i condòmini, termine, quest'ultimo, che giuridicamente non include "ogni" possibile soggetto che vi abita. Si tratta di un aspetto da non sottovalutare e sul quale spesso si cade in errore, perché è proprio sul significato dei termini "condominio" e "condòmini" che si fonda l'intera riforma entrata in vigore il 18 giugno 2013, la Legge 220/2012.

1.1 - COMUNIONE

Sebbene non sia nostra intenzione complicare le cose, prima di dare un senso preciso alla parola condominio è indispensabile parlare di "comunione", un termine a cui il condominio stesso è legato da uno stretto rapporto di parentela.

La "comunione" è sostanzialmente la comproprietà di un bene da parte di più soggetti, siano esse persone fisiche o società. A titolo esemplificativo e considerando i soli beni immobili, un edificio o un terreno, ereditati da un determinato numero di soggetti, rappresentano una tipica fattispecie di comunione, dove ciascuno dei nuovi comproprietari è contemporaneamente titolare del "tutto". Dunque, ognuno dei partecipanti, in quanto proprietario dell'intero bene, è tenuto a provvedere alla "conservazione" dello stesso, in modo che tutti ne possano godere ugualmente. In questo esempio, presumendo una titolarità di quote di proprietà uguale per tutti, una qualsiasi spesa da sostenere dovrà quindi essere ripartita in parti uguali tra i "comunisti". Giova ricordare che anche nel caso in cui le quote di proprietà siano diverse tra loro, il godimento del bene deve essere garantito a ciascuno in egual misura, mentre le spese per il suo mantenimento dovranno essere suddivise secondo le rispettive quote di possesso.

Senza per il momento dilungarci troppo sulle norme che regolano la comunione e il rapporto tra i comunisti, vale la pena segnalare che queste sono indicate nel Codice Civile dall'articolo 1100 al 1116 e che, come vedremo nel seguito, ciò assume una certa rilevanza, perché in tema di condominio, per quanto non espressamente indicato nelle norme specifiche, sono proprio gli articoli sulla comunione che devono essere presi in considerazione.

1.2 - CONDOMINIO

La normativa del condominio negli edifici è trattata nel Codice Civile dall'articolo 1117 al 1139, l'ultimo dei quali rimanda, come detto in precedenza, alle norme sulla comunione, e dalle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, dall'articolo 61 al 72 (v. Appendice).

Il condominio non è altro che una particolare forma di comunione, nella quale coesistono unità immobiliari di proprietà piena ed assoluta e beni comuni in comproprietà, strumentali al pieno godimento delle proprietà individuali stesse. Si tratta, come spiegheremo nel seguito, di una condizione forzosa, irrinunciabile e, tranne che in rare occasioni, indivisibile.

Basterebbe pensare ad un qualsiasi edificio che contenga due o più appartamenti di proprietà, per capire il senso di quanto appena affermato. I proprietari delle unità immobiliari hanno il possesso pieno ed esclusivo

della loro unità immobiliare, ma è ovvio che ognuna delle proprietà faccia parte di una struttura che le contiene, il fabbricato, dotato di elementi senza i quali gli appartamenti stessi non potrebbero esistere né essere utilizzati, o per meglio dire goduti, dai rispettivi proprietari. E' facile comprendere quindi che sia le proprietà individuali che le parti comuni coesistono ed hanno ragion d'essere soltanto perché sono presenti entrambi, contemporaneamente.

In un qualsiasi fabbricato possiamo identificare tre categorie di parti comuni:

- **Strutture** (senza le quali il fabbricato non potrebbe esistere):
 1. Suolo e sottosuolo: il suolo dove sorge il fabbricato e il sottosuolo il cui perimetro è costituito dalle fondamenta dell'edificio, salvo titolo contrario (regolamento di condominio ma soprattutto titolo di proprietà);
 2. Fondazioni: costituiscono la base d'appoggio del fabbricato, pur trovandosi in proprietà esclusive;
 3. Muri maestri, travi portanti, pilastri: costituiscono lo scheletro che sorregge tutto l'edificio, anche se facenti parte di proprietà esclusive.
 4. Facciate: oltre che fornire un ulteriore sostegno all'intero fabbricato, lo proteggono dagli agenti atmosferici;
 5. Coperture: tetti a falde e lastrici solari comuni proteggono l'edificio dalle intemperie, a prescindere dalla posizione delle unità immobiliari poste al di sotto;
 6. Scale: comprendenti tutti gli accessori, come parapetti, ringhiere, pianerottoli;
 7. Portoni, portici, anditi e androni: anche se non utilizzati, perché svolgono una funzione di decoro a favore di tutto il fabbricato;
 8. Cortile: lo spazio che comprende anche la colonna d'aria soprastante, perché fornisce luce e aria a tutto il fabbricato;
 9. Pluviali: l'intero impianto costituito anche dalle grondaie e delle condotte di scarico che convogliano le acque meteoriche lontano dal fabbricato, proteggendolo dall'umidità e dalle infiltrazioni.

- **Accessori** (che possono anche non essere presenti):
 1. Area di parcheggio: destinata all'uso di tutti i condòmini, salvo titolo contrario;
 2. Locale lavanderia;
 3. Sottotetti comuni;
 4. Portineria;
 5. Alloggio del portiere;
 6. Stenditoio.

- **Impianti** (che servono per usufruire dei servizi comuni):
 1. Ascensori;
 2. Pozzi;
 3. Cisterne
 4. Impianto idrico *;
 5. Impianto fognario *;

6. Impianto elettrico *;
7. Impianto di distribuzione del gas *;
8. Impianto di riscaldamento/condizionamento *;
9. Impianto di ricezione radiotelevisiva *;
10. Impianto di trasmissione dati *.

* fino al punto di diramazione alle proprietà esclusive ovvero, nel caso di impianti individuali, fino al punto di utenza.

Si tratta naturalmente di parti alle quali è impensabile rinunciare, perché non sarebbe possibile utilizzare la propria unità immobiliare senza necessariamente sfruttare le parti comuni essenziali. L'unica possibilità di rinuncia rimane infatti la vendita della proprietà, e con essa la cessione delle parti comuni. Di qui la condizione "forzosa", che costringe chiunque sia proprietario di un'unità immobiliare all'interno di un condominio a partecipare alla spesa per la sua conservazione.

Non è necessario che un bene sia compreso nell'elenco sopra indicato per essere considerato a tutti gli effetti un "bene comune". L'Art. 1117 c.c. ne cita diversi, ma si tratta comunque di una lista esemplificativa e non esaustiva. Affinché un bene possa essere considerato condominiale è indispensabile innanzitutto che la sua destinazione strutturale e oggettiva sia comune a tutti i partecipanti al condominio e, soprattutto, che non sia indicato in alcun contratto di vendita (rogito) relativo ad una qualunque unità immobiliare presente nell'edificio, perché in tal caso sarebbe sicuramente di proprietà individuale. Più avanti vedremo che esiste un'altra eccezione che può destinare un bene comune al godimento di un singolo partecipante al condominio e non alla collettività: una norma contrattuale del regolamento condominiale.

In considerazione di quanto si è detto, si può dedurre che un "condominio" si forma automaticamente e senza alcun atto formale, in presenza di almeno due unità immobiliari all'interno dello stesso edificio (condominio minimo), a condizione però che le due unità siano proprietà di due diversi soggetti. Più precisamente ci troveremo di fronte alla nascita di un nuovo condominio quando:

1. Il costruttore di un qualsiasi complesso immobiliare vende il primo appartamento, cedendone quindi la proprietà ad un terzo e facendo sorgere di conseguenza un condominio minimo;
2. Più soggetti acquistano un terreno e vi costruiscono un immobile, assegnando successivamente le singole unità immobiliari in proprietà a ciascuno;
3. Più soggetti ereditano pro indiviso un edificio e successivamente procedono al frazionamento e all'assegnazione dei singoli appartamenti tramite notaio.

Così come un condominio si forma, vi sono casi in cui può essere sciolto:

1. Se può dividersi in edifici autonomi, pur mantenendo alcune parti in comune (ma serve una delibera assembleare);
2. Se un unico soggetto acquista tutte le unità immobiliari di un edificio;
3. In caso di perimento totale o per oltre i 3/4 dell'edificio.

1.3 - CONDOMINIO PARZIALE

La particolare fattispecie di “condominio parziale”, piuttosto frequente e meritevole di attenzione, si verifica quando alcune delle parti comuni sono strutturalmente ed oggettivamente asservite all’utilizzo di una sola parte dei partecipanti al condominio. Un unico edificio, diviso in più scale, è il caso più diffuso di condominio parziale, nel quale gli occupanti di ciascuna porzione di fabbricato concorrono alle spese di conservazione e uso della propria scala, la relativa illuminazione nonché pulizia, e dell’ascensore, con le corrispondenti spese di manutenzione, sostituzione, messa a norma, ecc.. Spesso sono le Tabelle Millesimali, di cui parleremo più avanti, a sottintendere tale parziarietà, ma vi sono circostanze in cui questa condizione non è così evidente. E’ il caso, solo per citare un esempio, della colonna discendente delle condotte di scarico delle acque nere in un edificio. Anche qui ci troviamo di fronte ad un “condominio parziale” poiché tale impianto potrebbe servire soltanto una parte delle unità immobiliari, quelle disposte sulla stessa verticale. Saranno quindi i proprietari degli appartamenti interessati che dovranno sostenere le spese di conservazione e riparazione della condotta e non tutto il condominio.

L’argomento verrà approfondito più avanti, ma per ora è importante sottolineare che tale parziarietà si riflette anche sulle maggioranze assembleari di delibera per eventuali spese di riparazione straordinaria. Saranno infatti chiamati ad esprimersi soltanto i condòmini interessati e non tutti i partecipanti al condominio.

1.4 - SUPERCONDOMINIO

Quando un complesso immobiliare include più condomini o edifici autonomi che condividono una o più parti comuni, come una centrale termica, un servizio di guardiania, una serie di attrezzature di svago, o altro, siamo in presenza di un supercondominio. In questo contesto, ogni singolo condominio continua ad avere un proprio amministratore che si occupa della gestione delle spese riconducibili al suo fabbricato, ma per ciò che concerne le spese comuni a tutti i condomini, è necessario riferirsi ad una entità più generale che li comprenda tutti, il supercondominio appunto, le cui spese vengono ripartite tra i vari condomini e, all’interno di ciascuno, tra i vari condòmini. Anche il supercondominio ha un suo amministratore, ed è regolato dalle stesse norme di legge che sovrintendono i condomini tradizionali.

Un complesso di villette unifamiliari facenti parte di una vasta area verde recintata, dotata di vialetti di transito con illuminazione, cancello principale di ingresso con portineria, piscina comune e impianti sportivi, è un altro esempio di supercondominio dove non esistono condomini, ma un unico ente e un solo amministratore, talmente simile ad un condominio in un edificio, da non avere praticamente alcuna differenza in termini di gestione.

Analogamente al condominio, il supercondominio ha una sua titolarità fiscale, un suo regolamento di supercondominio e specifiche Tabelle Millesimali. Differisce solo per alcune particolarità legate alla convocazione delle assemblee, agli aventi diritto nelle votazioni e alla rappresentanza, ma saranno argomenti sui quali torneremo a parlare.

1.5 - I CONDÒMINI

Ma chi sono i condòmini? A prima vista si potrebbe affermare che siano semplicemente “gli abitanti del condominio”, ma non è così. I condòmini sono i titolari di diritti reali di godimento sulle unità immobiliari: i proprietari innanzitutto, ma anche gli usufruttuari e i nudo proprietari, cioè i soggetti che hanno un diritto reale sulle unità immobiliari, ovvero coloro che hanno sottoscritto un atto di natura pubblicistica trascritto in Conservatoria. Chiarendo meglio la natura di questi soggetti possiamo dire che:

1. Il proprietario (o i proprietari): è colui che ha sottoscritto un atto pubblico presso un notaio (rogito) trascritto in Conservatoria e che ha la proprietà piena ed assoluta dell'unità immobiliare indicata nell'atto;
2. L'usufruttuario: è colui che ha sottoscritto un atto pubblico presso un notaio (rogito) trascritto in Conservatoria e che ha il godimento della proprietà e dei suoi frutti per un certo periodo di tempo (normalmente fino al decesso);
3. Il nudo proprietario: è colui che insieme all'usufruttuario ha sottoscritto un atto pubblico presso un notaio (rogito) trascritto in Conservatoria e che possiede i diritti reali sulla proprietà, ma non il godimento, fino al decesso dell'usufruttuario, a seguito del quale diventa l'effettivo e unico proprietario dell'unità immobiliare.

I proprietari sono tenuti a sostenere, salvo le eccezioni di cui parleremo, tutte le spese ordinarie e straordinarie per la conservazione delle parti comuni, ivi comprese le innovazioni e le spese inerenti ai servizi necessari al godimento della proprietà individuale.

Gli usufruttuari sono tenuti a sostenere le spese di manutenzione ordinaria e le spese inerenti ai servizi necessari al godimento della proprietà individuale. In pratica sono chiamati a partecipare alle spese che servono per la conservazione delle parti comuni e per il loro uso “fino alla conclusione dell'usufrutto”.

I nudo proprietari sono tenuti a sostenere le spese di manutenzione straordinaria e le innovazioni, cioè quelle che incidono in maniera più sostanziale sulle parti comuni e che travalicano in un certo senso il normale uso, in tal caso infatti rimangono a carico dell'usufruttuario.

Vedremo più avanti che questa differenza tra usufruttuario e nudo proprietario avrà riflessi importanti sulle convocazioni assembleari e le relative delibere, perché la loro presenza, e di conseguenza le maggioranze, saranno strettamente legate all'argomento in discussione all'ordine del giorno.

1.6 - CONTEGGIO DEI CONDÒMINI

Calcolare il numero preciso di condòmini presenti in un fabbricato, e che naturalmente può essere soggetto a variazioni in funzione della vendita di unità immobiliari, è di fondamentale importanza perlomeno per due ragioni:

1. Il numero complessivo dei condòmini determina l'obbligatorietà o meno della presenza di un amministratore di condominio;
2. Il numero complessivo dei condòmini incide pesantemente sui quorum assembleari costitutivi e deliberativi, ovvero sulle attività principali che regolano la vita all'interno di un condominio.

La legge impone la nomina dell'amministratore all'interno dei condomini che abbiano più di otto condòmini (quindi da nove in avanti). Ma come si contano i condòmini? Cominciamo col dire che il loro numero non

corrisponde a quello delle unità immobiliari presenti nel condominio. Ciò significa che un edificio con trenta appartamenti e otto condòmini, non è obbligato a nominare un amministratore di condominio, ma ne ha comunque facoltà, perché la legge non lo vieta.

Cercando di semplificare al massimo il concetto, il numero dei condòmini è costituito dalla somma dalle diverse "compagini" titolari di proprietà esclusive. In sostanza, se un soggetto ha in proprietà due unità immobiliari, conta come un unico condòmino. Ma se lo stesso soggetto è proprietario insieme ad un altro, di un ulteriore appartamento, i condòmini sono due. Un esempio pratico chiarirà il punto:

- Appartamento A di proprietà del Sig. Rossi;
- Appartamento B di proprietà del Sig. Bianchi;
- Appartamento C di proprietà del Sig. Rossi;
- Appartamento D di proprietà del Sig. Rossi e del Sig. Bianchi;
- Appartamento E di proprietà del Sig. Rossi, del Sig. Bianchi e del Sig. Verdi.

Il condominio composto dalle cinque unità immobiliari sopra descritte consta di quattro condòmini, sebbene i soggetti proprietari di appartamento siano solo tre.

1.7 - CONDUTTORI E COMODATARI

I conduttori, chiamati anche affittuari o inquilini, sono condòmini? La risposta è ovviamente negativa, perché non sono titolari di alcun diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, ma semmai titolari di diritti "personali" di godimento, in virtù di un "contratto" stipulato con il reale condòmino, il proprietario o l'usufruttuario. A differenza di un atto, il contratto di affitto è una scrittura privata tra due contraenti, il locatore e il conduttore, e non ha alcuna natura pubblicistica dal momento che non viene registrato in Conservatoria ma all'Agenzia delle Entrate. Anche coloro che usufruiscono di un contratto di comodato d'uso non sono considerati condòmini, per le stesse ragioni appena descritte.

Possono sembrare aspetti del tutto marginali, ma nella realtà la mancanza del "timbro" di condòmini, ha tutta una serie di conseguenze di non poco conto nella vita condominiale e nella responsabilità che i conduttori e i comodatari hanno nei confronti del condominio e dell'amministratore:

1. Sono tenuti a rispettare il regolamento di condominio, ma l'eventuale inosservanza di una norma può essere fatta valere soltanto nei confronti del condòmino proprietario, il quale avrà poi diritto di rivalsa sui responsabili;
2. Non vi è alcun obbligo di convocarli alle assemblee, anche se all'ordine del giorno fossero presenti punti in cui abbiano diritto di voto. L'incombenza di chiamarli ad intervenire spetta al condòmino proprietario, che dovrà essere l'unico destinatario della convocazione;
3. Non possono essere destinatari di richieste di pagamento per spese condominiali, anche se di loro spettanza, perché non possono essere chiamati a rispondere di eventuali morosità; il pagamento delle spese, di qualsiasi natura, spetta al condòmino proprietario che provvederà, in virtù del contratto da lui stipulato con il conduttore o il comodatario, ad esigerne il rimborso dai diretti interessati o, in caso di inadempienza nel termine di due mesi, a rescindere dal contratto per morosità;
4. E' consentito il godimento delle parti comuni e degli eventuali locali condominiali, ma in linea di massima non è permesso apporre modifiche, a meno che queste non siano state concordate con il

condòmino proprietario, l'unico responsabile nel caso di inosservanza del regolamento di condominio o delle norme di legge da parte del conduttore o del comodatario.