

# IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Fondazione Vincenzo Geraci  
Scuola forense Catania  
Avv. Sergio Pizzuto

Tizio, Caio e Sempronio, proprietari di unità immobiliari facenti parte del condominio Alfa, costituito da venticinque unità immobiliari ed altrettanti proprietari, si rivolgo all'Avv. Primus esponendo che, circa dieci anni addietro, il detto condominio, in persona dell'amministratore p.t. a ciò espressamente autorizzato da apposita assemblea condominiale, aveva incoato un giudizio ai danni del proprietario del fondo limitrofo, lamentando l'occupazione indebita di aree di proprietà del detto condominio (segnatamente porzione di cortile retrostante l'edificio). Detto giudizio, definitosi con sentenza di accoglimento di primo grado passata in giudicato, si era trascinato inutilmente per anni a causa dei numerosissimi rinvii d'ufficio ed aveva abbracciato circa un decennio.

Essendo loro intendimento agire per la equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo ex L. n. 89 del 2001, avevano sottoposto la questione all'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini che, tuttavia, non avevano ritenuto di aderire all'iniziativa, deliberando in senso contrario all'avvio del giudizio.

Ciò posto, richiedono all'Avv. Primus parere in merito alla possibilità per gli stessi di promuovere autonomamente detto giudizio in qualità di condomini al fine di ottenere il ristoro dei danni non patrimoniali subiti

Tizio e Caio convengono in giudizio la ditta Alfa srl nonché il condominio Beta richiedendo la condanna in solido dei convenuti, ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. n. 276 del 2003, al pagamento in favore degli stessi delle retribuzioni maturate nei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2019 allorché gli stessi avevano lavorato alle dipendenze della ditta Alfa srl al quale il condominio, con regolare contratto di appalto aveva appaltato il rifacimento delle facciate e di altre parti comuni, lavori per i quali la ditta appaltatrice era stata integralmente pagata.

Sempronio, amministratore p.t. del condominio convenuto, si rivolge all'Avvocato Primus al fine di richiedere un parere circa la fondatezza della pretesa dei ricorrenti.

Art. 29 D.Lgs. n. 276 del 2003. Appalto

1.[...].

2. In caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente che ha eseguito il pagamento è tenuto, ove previsto, ad assolvere gli obblighi del sostituto d'imposta ai sensi delle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali.

3. [...]

3-bis. [...]

3-ter. Fermo restando quando previsto dagli articoli 18 e 19, le disposizioni di cui al comma 2 non trovano applicazione qualora il committente sia una persona fisica che non esercita attività di impresa o professionale

# La natura del condominio

The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of blue, ranging from light sky blue to deep navy blue. The shapes are primarily triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect. The overall composition is clean and modern, with the text centered in the upper left quadrant.

## **CONDOMINIO QUALE ENTE DI GESTIONE SFORNITO DI PERSONALITA' GIURIDICA**

Il condominio non ha personalità giuridica distinta rispetto a quella dei singoli condomini, trattandosi di un **ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune** senza privare i singoli partecipanti del potere di agire, disgiuntamente da chi amministra, per la tutela dei diritti conseguenti (Tribunale Imperia Sent., 30/04/2019; Cass. civ. Sez. II Ord., 26/09/2018, n. 22911)

Il condominio è un **ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti**, sicché l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata (Cass. civ. Sez. II Sent., 09/11/2017, n. 26557)

## **IL CONDOMINIO COME ENTE COLLETTIVO - TEORIA DEL BRANCA**

Secondo il Branca il condominio è un ente dotato di propria individualità, come soggetto vero e proprio di diritti e di obblighi, che possiede degli organi quali l'amministratore e l'assemblea e che è dotato di legge interna, cioè il regolamento; è un ente collettivo di diritti. Quella del Branca è una teoria collettivista, dove il condominio è un ente collettivo e non un semplice gestore delle stesse, e sarebbe dotato di **personalità giuridica collettiva**

## **CONCEZIONE DUALISTA - TEORIA DEL SALIS**

Altra scuola di pensiero (Salis) prevede una concezione dualista, dove le parti comuni dell'edificio condominiale risultano una pertinenza, una dipendenza di mero godimento, dei singoli proprietari. Il condominio non è un ente di gestione, e i proprietari rimangono persone distinte

<<Per la struttura, gli enti di gestione si contrassegnano in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale (la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione).

Orbene, nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione - il fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condomini, ai quali le parti comuni appartengono - le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici.

Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti>>

Cass. civ. Sez. Unite, (ud. 04/03/2008) 08-04-2008, n. 9148

## La natura del condominio alla luce della L. 11 dicembre 2012, n. 220

<<Infatti, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del condominio, e che l'art. 1139 cod. civ. rinvia, per quanto non espressamente previsto, alle norme in tema di comunione, per contro, è da sottolineare **l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, comma 12, n. 4, nella formulazione risultante dalle modifiche apportate dalla citata L. n. 220 del 2012, art. 9 di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135 c.c., n. 4, come sostituito dall'art. 13 della cit. legge, e, soprattutto, la previsione, di cui all'art. 2659 cod. civ., comma 1 come riformulato dall'art. 17 della cit. stessa, in tema di note di trascrizione, secondo la quale, per i condominii è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale [ . . . ]**



Ebbene, se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perchè sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della L. n. 220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, **che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma**>> (Cass. civ. Sez. Unite, 18/09/2014, n. 19663)

Nel caso di giudizio intentato dal Condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al Condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio

Cass. civ. Sez. Unite, 18/09/2014, n. 19663

a) *Autonomia patrimoniale*

b) *Rappresentanza processuale*

## **Sull'autonomia patrimoniale**

Il creditore del condominio che disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso ha facoltà di procedere all'espropriazione di tutti i beni comuni, ai sensi degli artt. 2740 e 2910 c.c., ivi inclusi i crediti vantati dal medesimo condominio verso i singoli condòmini per i contributi da loro dovuti in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea, e, in tal caso, la relativa esecuzione forzata deve svolgersi nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi di cui agli artt. 543 ss. c.p.c.

Cass. civ. Sez. III Sent., 14/05/2019, n. 12715

<<Orbene, è innegabile che sia configurabile sul piano sostanziale un rapporto obbligatorio tra condominio e singolo condomino, con riguardo al pagamento dei contributi condominiali: una espressa disposizione normativa, l'art. 63 disp. att. c.c. (sia nella precedente che nella attuale formulazione), prevede infatti che l'amministratore possa addirittura ottenere un decreto ingiuntivo (immediatamente esecutivo), in favore del condominio e contro il singolo condomino per il pagamento dei suddetti contributi (in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea).

Tale disposizione normativa conferma espressamente, e/o quanto meno presuppone, l'esistenza di un rapporto obbligatorio tra condominio e singoli condomini avente ad oggetto i contributi dovuti in base agli stati di ripartizione approvati dall'assemblea condominiale, consentendo al condominio, rappresentato dall'amministratore, di agire in giudizio contro il condomino per il pagamento delle quote condominiali.

Essendo configurabile sul piano sostanziale un credito del condominio (rappresentato dal suo amministratore) nei confronti dei singoli condomini, laddove esista altresì un titolo esecutivo in favore di un terzo e contro lo stesso condominio (sempre rappresentato dall'amministratore), in mancanza di una norma che lo vieti espressamente, tale credito può certamente essere espropriato dal creditore del condominio, ai sensi degli artt. 2740 e 2910 c.c., e la relativa esecuzione forzata non può che svolgersi nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi di cui agli artt. 543 c.p.c. e ss.>>

## Sulla rappresentanza processuale

In tema di condominio, dal momento che la "ratio" dei poteri processuali dei singoli condomini risiede nel carattere necessariamente autonomo del potere del condomino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", e di resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, è ammissibile l'impugnazione, da parte del singolo partecipante, della sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, sull'assunto che il diritto di ogni partecipante al condominio ha per oggetto le cose comuni nella loro interezza, non rilevando, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione da parte dell'amministratore, senza alcuna necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti o non ricorrenti, né intervenienti, e senza che ciò determini il passaggio in giudicato della sentenza di primo o di secondo grado nei confronti di questi ultimi.

Cass. civ. Sez. Unite, 18/04/2019, n. 10934

<< [...] Posta questa base ricognitiva circa la possibilità che in relazione a talune situazioni giuridiche il condominio si atteggi come autonomo soggetto giuridico, il secondo versante della sentenza è risultato decisivo in ordine alla legittimazione dei singoli circa i procedimenti relativi all'equa riparazione. Si è concluso, grazie a una puntuale analisi del rapporto tra diritto all'indennizzo ex L. n. 89 del 2001 e formale assunzione della qualità di parte processuale nel giudizio presupposto, che in assenza di quest'ultima non sorge il diritto del condomino a pretendere "il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio".

Secondo i primi commentatori, nonostante le aperture manifestate verso l'estensione della soggettività condominiale, la sentenza qui riassunta, che pure registra un inizio di crisi del sistema, è rimasta nel solco della "impostazione tradizionale". Questa condivisibile lettura sorregge il convincimento odierno che **la portata di SU 19663/14 vada circoscritta alla peculiare situazione giuridica esaminata**, cioè a quel diritto all'equa riparazione regolato dalle disposizioni sovranazionali prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa. A questo complesso normativo la sentenza del 2014 ha infatti prestato speciale attenzione. >>

<<Quanto alla impostazione tradizionale, va subito detto che essa valorizza l'assenza di personalità giuridica del condominio e la sua limitata facoltà di agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea e per questa via giunge ad attribuire ai singoli condomini la legittimazione ad agire per la tutela dei diritti comuni e di quelli personali.

Dello stesso segno è la giurisprudenza successiva a SU 19663/14, giurisprudenza che ha continuato a ritenere che nelle controversie aventi ad oggetto un diritto comune, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, nè di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore (cfr, anche argomentando a contrario, Cass. 29748/17; n. 1208 del 18/01/2017; n. 26557 del 09/11/2017, Rv. 646073; n. 22856/17; n. 4436/2017; n. 16562 del 06/08/2015; 10679/15)>>

Cass. civ. Sez. Unite, 18/04/2019, n. 10934



Il Condominio, **quale ente di gestione collegiale di interessi individuali sfornito di autonomia patrimoniale e personalità giuridica**, è escluso dal campo applicativo dell'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003 e, pertanto, non è obbligato in solido con l'appaltatore o eventuali sub-appaltatori a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, nonché i contributi previdenziali ed i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto

Tribunale Torino Sez. lavoro, Sent., 18/01/2018

# I beni ed i servizi comuni

## Art. 1117 c.c.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 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 ricezione 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 condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche

Caio, proprietario di appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio in condominio sito in Catania Via Maddem 12, installa, in corrispondenza del pianerotto delle scale che conducono esclusivamente al suo appartamento, una cancellata in ferro munita di serratura, rappresentando all'amministratore la disponibilità di concedere ai condomini che ne facessero richiesta, l'accesso al detto pianerottolo al fine di raggiungere, attraverso una botola, la soprastante terrazza condominiale.

L'amministratore, per il tramite del proprio legale, intima a Caio l'immediato ripristino dei luoghi e la rimozione della detta cancellata, opinando sussistere uno spoglio violento e clandestino ai danni della collettività condominiale.

Caio si rivolge quindi al proprio legale al fine di sapere se la propria condotta possa ritenersi illegittima o meno.

## La presunzione di condominialità

Il condominio di edifici si costituisce ipso iure nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni. Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti (Cass. civ. Sez. II, 26/01/2016, n. 1421)

In tema di condominio, con riguardo ai beni comuni, l'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, che deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune, laddove tali parti siano necessarie, quindi, per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero, siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune. Tale presunzione può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che non può essere data dalla mancata menzione di uno di tali beni tra le parti comuni dell'edificio o se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. (Tribunale Milano Sez. XIII Sent., 04/01/2019)

In merito alla presunzione di comproprietà del lastrico solare, posta dall'art. 1117 c.c., si rileva come detta norma, in ragione del carattere non tassativo dell'elencazione, **non sancisce una mera presunzione di condominialità**, ma afferma in maniera positiva detta natura, che può escludersi in forza di un titolo specifico, avente forma scritta. La norma in esame, quindi, non si limita ad affermare, quanto alle terrazze di copertura, una mera presunzione di comproprietà tra i condomini, salvo prova contraria, ma formula l'espressa individuazione delle parti comuni, superabile solo dalle opposte risultanza di un determinato titolo e non opera relativamente alle cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo della singola unità immobiliare (Cass. civ. Sez. II, 05/03/2015, n. 4501; conf. Cass. civ. Sez. II, 05/03/2008, n. 6005)

Caio e Sempronio, proprietari di otto unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale Alfa, ma insistenti in un corpo di fabbrica distinto dall'edificio principale, si rivolgono al proprio legale di fiducia rappresentando che, alcune settimane addietro, l'assemblea dei condomini, deliberando rilevanti interventi di manutenzione del complesso condominiale, aveva approvato - con il loro assenso - anche i lavori di rifacimento del tetto del corpo di fabbrica nel quale insistevano le dette unità immobiliari, ma che, successivamente trasmesso da parte dell'amministratore il piano di riparto delle spese afferenti i detti lavori, gli stessi avevano constatato che le spese di rifacimento della citata copertura erano state poste a loro esclusivo carico e non ripartite fra tutti i condomini.

Opinando illegittimo tale criterio di riparto, gli stessi intendono contestare l'operato dell'amministratore



# Il condominio parziale

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (art. 1123 ultimo comma c.c.)

Sussiste condominio parziale "ex lege", in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale; tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate

(Cass. civ. Sez. II Sent., 02/03/2016, n. 4127)

Quando il bene, anche se rientrante nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serva in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario (Cass. civ. Sez. II, 24-04-2018, n. 10073).

Il tetto destinato a copertura di una parte dei locali seminterrati e non di altre porzioni dell'edificio condominiale, in quanto coperte da altri tetti, deve considerarsi opera destinata a servire solo una parte dell'intero fabbricato, di talché le spese relative alla sua manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità e non possono essere addebitate agli altri (Corte App. Firenze Sez. I, 18-02-2016)

## Restrizione degli effetti della sentenza

In tema di condominio cd. parziale, non sussiste il difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. In siffatta situazione, infatti, si verifica esclusivamente la restrizione degli effetti della successiva sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati (Trib. Milano Sez. XIII, 03-02-2012; Trib. Roma Sez. VII, 02-09-2010)

# GLI ORGANI CONDOMINIALI

# L'amministratore del condominio

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario (art. 1129 comma 1 c.c.)

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi

(art. 71-bis disp. att. c.c.)

## GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE (ART. 1129 C.C.)

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore



# LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE (ART. 1130 C.C.)

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità.

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni

## La riscossione dei contributi dai condomini

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato  
(Art. 63 disp. att. c.c.)

## LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE (art. 1129 c.c.)

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato

## Le gravi irregolarità

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato

## Il procedimento di revoca dell'amministratore

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione

Il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio ex artt. 1129, comma 11, c.c. e 64, disp. att. c.c., dà luogo ad un procedimento camerale plurilaterale tipico, nel quale l'intervento del giudice è diretto all'attività di gestione di interessi e non culmina in un provvedimento avente efficacia decisoria, in quanto non incide su situazioni sostanziali di diritti o di "status (Cass. civ. Sez. VI - 2 Ordinanza, 23-06-2017, n. 15706)

È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 11/04/2017, n. 9348)



## L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino

(art. 64 disp. att. c.c.)

## Le modalità di convocazione dell'assemblea

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è **annullabile** ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima  
(Art. 66 disp. att. c.c.)

Ai fini della regolare convocazione dell'assemblea condominiale ex art. 66 disp. att. c.c., occorre che l'avviso di convocazione sia non solo inviato **ma anche effettivamente ricevuto** entro il termine minimo prescritto dalla legge, in modo da garantire a tutti i partecipanti la tutela del diritto di informazione, assicurando un congruo periodo minimo per predisporre il loro intervento in assemblea con il vaglio preventivo di tutte le questioni poste in discussione secondo l'ordine del giorno (Tribunale Genova Sez. III, 22/10/2012)

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale, posto che nel computo dei termini a giorni di cui all'art. 66, comma terzo, disp. att. c.c., si deve escludere il giorno iniziale, mentre si calcola quello finale, il termine di cinque giorni prima dell'adunanza stabilito per la comunicazione dell'avviso di convocazione deve essere calcolato a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione, e si riferisce a giorni non liberi. In ogni caso, la convocazione dei condomini per l'assemblea condominiale può avvenire con qualunque mezzo a ciò idoneo senza che l'avviso di convocazione sia stato materialmente consegnato a ciascun condomino, sebbene ricada poi sul Condominio l'onere di dimostrare il rispetto dei termini previsti dalla legge in ordine alla tempestività dell'avviso di convocazione. (Tribunale Monza Sez. I Sent., 09/09/2008)

Affinchè la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105 comma 3 c.c. - applicabile anche in materia di condominio di edifici la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonchè della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato  
Cass. civ. Sez. II, 27/03/2000, n. 3634

## Le modalità di svolgimento dell'assemblea (art. 67 disp. att. c.c.)

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni

## Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore

## Il verbale assembleare

Ai fini della verifica della sussistenza delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., dal verbale devono sempre evincersi, sotto pena di annullabilità delle delibere assunte, i nominativi dei condomini assenzienti, di quelli dissenzienti e degli astenuti, nonché i valori delle rispettive quote millesimali. L'ordine del giorno dell'assemblea deve porre in grado il condominio di comprendere esattamente il tenore e l'importanza degli argomenti che saranno poi discussi.

Corte d'Appello Lecce Taranto, 20/03/2017; conf. Cass. Civ. 4806/2005

Non è rinvenibile una disposizione di legge che prescrive che le delibere dell'assemblea dei condomini devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario, ne consegue che non può essere invocata l'illegittimità della stessa, in caso di omessa firma. L'effetto della sottoscrizione del verbale a opera del presidente e del segretario della riunione è unicamente quello di imprimervi il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori

Cass. civ. Sez. VI - 2, 16/11/2017, n. 27163



In materia condominiale l'art. 1137, comma 2, c.c. ammette, l'impugnazione della delibera assembleare soltanto da parte dell'assente, del dissenziente e dell'astenuto; pertanto, il condomino presente che abbia partecipato all'assemblea non può impugnare la deliberazione, se non è dissenziente (o non si sia astenuto) proprio in ordine alla deliberazione che impugna. Il dissenso dell'impugnante rispetto alla deliberazione deve essere provato ed incombe sullo stesso l'onere della relativa prova. Il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, per cui il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dai verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova. Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale.

Cass. civ. Sez. VI - 2 Ordinanza, 09-05-2017, n. 11375

## Le attribuzioni dell'assemblea

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti

## Impugnazioni delle delibere assembleari ( art. 1137 c.c.)

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende nè interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

delibera

nullità

Rilevabile da chiunque in qualunque tempo

annullabilità

Contestabile dal dissenziente e/o assente nel termine perentorio di 30gg

## Nullità ed annullabilità delle delibere. Distinzione

Le delibere dell'assemblea di condominio nulle sono soltanto quelle prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni, o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, ed, infine, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto, mentre tutte le altre sono annullabili se impugnate nel termine di decadenza di trenta giorni.

(Cass. civ. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806)

Devono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. La sussistenza di un vizio di annullabilità della delibera condominiale implica la necessità di espressa e tempestiva domanda ad hoc proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Tra l'altro, ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritti, ovvero per una propria causa petendi, che rende diversa, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento di una delibera dell'assemblea per un motivo diverso da quello inizialmente dedotto in giudizio

Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 25/06/2018, n. 16675

## **Modifica dei criteri di riparto delle spese legali o regolamentari**

Sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale

Cass. civ. Sez. II Ord., 10/01/2019, n. 470

## **Eccesso di potere**

Una deliberazione dell'assemblea dei condomini non può accertare l'estensione dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli in deroga alla presunzione di condominialità delle parti comuni posta dall'art. 1117 c.c., ciò richiedendo l'accordo di tutti i condomini. Non rientra, infatti, nei poteri dell'assemblea condominiale la deliberazione che determini a maggioranza l'ambito dei beni comuni e delle proprietà esclusive, potendo ciascun condomino interessato far valere la conseguente nullità senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.

Cass. civ. Sez. II, 31/08/2017, n. 20612



## La mediazione obbligatoria art. 71-quater disp.att.c.c.

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare

## **Il regolamento di condominio (art. 1138 c.c. )**

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione .

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici

La clausola di regolamento condominiale non trascritto, la quale preveda limitazioni ai diritti dominicali dei singoli condomini, come l'obbligo o il divieto di dare a taluni locali una determinata destinazione, in tanto è opponibile al terzo acquirente di tali beni, in quanto sia esplicitamente riportata nel contratto d'acquisto, ovvero il terzo acquirente abbia espressamente dichiarato di essere a conoscenza del vincolo suddetto, senza che siano ammessi equipollenti e che il terzo acquirente sia tenuto a svolgere indagini per conoscere aliunde l'esistenza di vincoli, oneri o servitù non risultanti chiaramente dall'atto trascritto.

**Cass. civ., 14/04/1983, n. 2610**

Le clausole regolamentari che comprimono il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice delle parti comuni non sono vincolanti per coloro che acquistano le singole unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso

**Cass. civ. Sez. II Ord., 16/01/2019, n. 974**

Le clausole del regolamento di condominio che disciplinano l'organizzazione della gestione dei beni comuni, incluse quelle relative alla redazione del bilancio, avendo esso ad oggetto le spese relative ai beni medesimi ed ai servizi condominiali, sebbene inserite in un regolamento contrattuale, non hanno natura negoziale e possono, perciò, essere modificate a maggioranza dall'assemblea condominiale

**Cass. civ. Sez. II Ord., 29/03/2019, n. 8940**

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che limitano i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro parti esclusive, venendo a costituire tra queste ultime una servitù reciproca. (Nella specie si trattava di una clausola che vietava di destinare gli appartamenti dell'edificio ad uso diverso da abitazione o da studio professionale privato)

**Cass. civ. Sez. II, 21/03/1994, n. 2683**

Il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà, in modo da far parte "per relationem" del loro contenuto. (Nella specie, la S.C., in base all'enunciato principio, ha escluso che fosse opponibile a tutti i condomini un regolamento che si trovava depositato presso uno studio notarile e che non risultava neppure trascritto nel registro di cui all'art. 1138, terzo comma, cod. civ., secondo la formulazione "ratione temporis" applicabile). (Cassa con rinvio, Corte App. Milano, 27/06/2007)

**Cass. civ. Sez. II, 19-09-2014, n. 19798**

La questione relativa alla mancata trascrizione in un'apposita nota di una clausola del regolamento di condominio contenente limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, ed alla conseguente inopponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti, non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto, quanto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie.

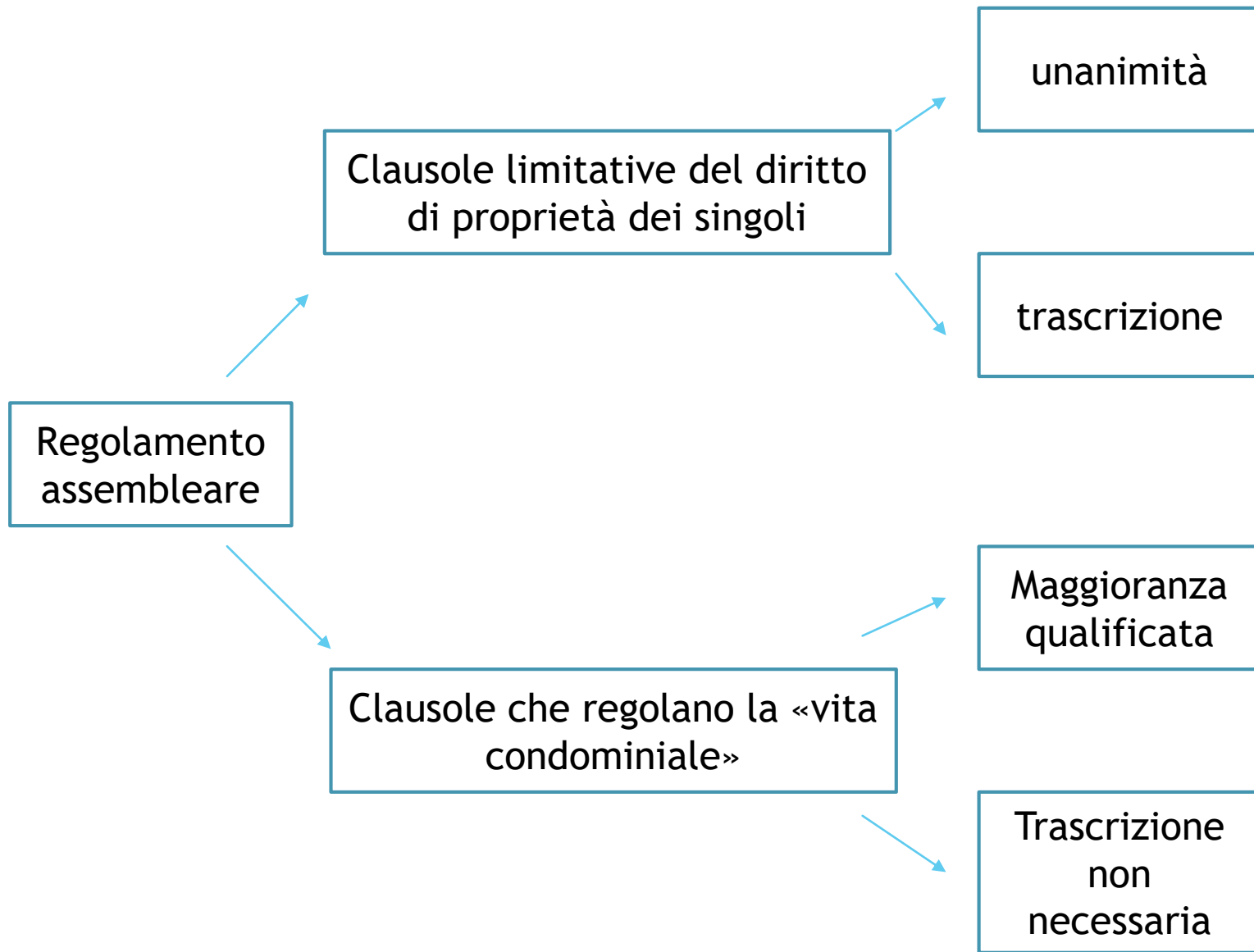
**Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2018, n. 6769**

Regolamento  
assembleare

Approvazione assemblea

Regolamento  
contrattuale

Predisposto  
dall'originario unico  
proprietario ed  
espressamente  
richiamato nei contratti  
di acquisto



## **Le tabelle millesimali**

Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare (art. 68 disp. att. c.c.)



L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che essa è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge e, quindi, dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella diversa convenzione di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (Cass. civ. Sez. II Ord., 25/10/2018, n. 27159; conf. 26/03/2010, n. 7300)

## La rettifica delle tabelle millesimali

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali

(art. 69 disp.att.c.c)

In materia di condominio, secondo il nuovo art. 69 disp.att.c.c., è consentita la revisione delle tabelle millesimali per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, ovvero quando, a seguito di sopraelevazione, di incremento di superficie o di incremento delle unità immobiliare, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare (Cass. civ. Sez. II, 24/06/2016, n. 13184)

La parte che chiede la formazione o la revisione delle tabelle millesimali, benché non abbia l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella - spettando al giudice di verificare i valori di ciascuna delle porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, di adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati - deve, comunque, fornire la prova anche implicita di siffatta difformità. (Cass. civ. Sez. II Sent., 10/05/2018, n. 11290)

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., avendo natura costitutiva, non ha efficacia retroattiva e non consente, pertanto, di ricalcolare la ripartizione delle spese pregresse tra i condomini, ai quali, invece, va riconosciuta la possibilità di esperire l'azione di indebito arricchimento ex art. 2041 c.c. (Cass. civ. Sez. II Sent., 24/02/2017, n. 4844)