

Donato Palombella

LA NUOVA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO

Terza edizione riveduta, ampliata e aggiornata

© Copyright Legislazione Tecnica 2021

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di luglio 2021 da
DigitaliaLab srl
Via Giacomo Peroni, 130 – 00131 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.
00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 – Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: itshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

PREMESSA	27
1. INTRODUZIONE	29
1.1 Premessa	29
1.2. Un po' di storia recente	29
1.3. La riforma in pillole	30
1.4. La nascita del condominio	31
1.4.1 Il condominio costituito su suolo in comune	31
1.4.2 La costituzione del condominio: gli errori da evitare ...	31
1.4.3 La costituzione del condominio " <i>per scissione</i> "	35
1.4.4 Vietato mettere in comunicazione condominii diversi ...	36
1.5. La comunione	37
1.6. Estinzione del condominio	39
1.6.1 La demolizione accidentale	40
1.6.2 L'usucapione del bene condominiale	41
1.7 La sede del condominio	44
1.8. Le caratteristiche delle parti comuni	45
1.8.1 L'immodificabilità	46
1.8.2 L'irrinunciabilità	46
1.8.3 L'indivisibilità	48
2. LE PARTI COMUNI: CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	51
2.1. Le parti comuni dell'edificio	51
2.1.1. I beni condominiali devono fare parte dello stesso fabbricato	51
2.1.2. Sono condominiali tutte le parti necessarie alla funzionalità del fabbricato	52
2.1.3. Irrilevante la planimetria catastale	54
2.1.4. È possibile cedere le parti comuni in diritto d'uso esclusivo e perpetuo?	55
2.2. La presunzione di condominialità dei beni comuni	56
2.2.1. Per provare che un bene è comune bastano le presunzioni	58

2.2.2. Come dimostrare di essere condomino	59
2.3. Le nuove norme: l'art. 1117 c.c.	59
2.3.1. Il parere della giurisprudenza sull'art. 1117 c.c.	60
3. LE PARTI COMUNI IN DETTAGLIO	61
3.1 Il suolo	61
3.1.1 Il suolo: la presunzione inversa	63
3.1.2 Suolo adiacente e circostante	63
3.2 Il sottosuolo	64
3.3 Intercapedine, terrapieno e vespaio	65
3.4 Il solaio d'interpiano	66
3.5 Il tappetino antitacco	68
3.6 Il cavedio è comune a tutte le unità immobiliari e non è un "condominio parziale"	68
3.7 Scale e pianerottoli	69
3.7.1 Il sottoscala	70
3.8 Il corridoio di accesso a beni privati	70
3.9 Il cortile	71
3.10 Gli alberi	71
3.11 I parcheggi	71
3.11.1 Il parcheggio nel cortile condominiale	72
3.11.2 Gli ostacoli tecnici per la realizzazione del parcheggio	73
3.11.3 Diritto al parcheggio: tutti ne traggono beneficio ma pochi pagano	74
3.11.4 Obbligatoria i parcheggi per le bici	74
3.11.5 Vietato pattinare nell'area a parcheggio	75
3.11.6 L'amministratore di condominio può far valere il " <i>diritto al posto auto</i> "	76
3.11.7 Per costruire nuovi parcheggi basta la maggioranza qualificata	77
3.11.8 Parcheggio in cortile: la servitù si trasmette con il frazionamento	77
3.11.9 Se il numero dei posti auto non è sufficiente si ricorre all'uso turnario	77
3.11.10 È possibile modificare le norme regolamentari sull'uso delle aree a parcheggio?	78

3.11.11	È possibile parcheggiare davanti al proprio garage? .	79
3.11.12	Rischia grosso chi ruba nell'auto in cortile	79
3.11.13	Anche chi ha solo il posto auto è un condomino . . .	80
3.12	Il marciapiede appartiene al condominio?	80
3.13	Strada pubblica o privata?	81
3.14	Gli elementi strutturali	82
3.15	Il muro perimetrale	84
3.16	Le facciate possono essere sottoposte a tutela	84
3.17	Il decoro architettonico	85
3.17.1	Il decoro architettonico: cosa dice la giurisprudenza .	85
3.17.2	Decoro architettonico ed immobili di pregio	87
3.17.3	Aspetto architettonico e decoro architettonico	90
3.18	I "balconi aggettanti" sono in proprietà esclusiva	90
3.19	Le ringhiere fanno parte della facciata	92
3.20	La veranda	93
3.21	La serra solare	94
3.22	Il soppalco	95
3.23	I sottotetti	96
3.23.1	I sottotetti: gli elementi da tenere sotto controllo	100
3.23.2	I "quattro più" legati alla trasformazione del sottotetto	101
3.24	I lucernai non sono finestre ma semplici "luc"	102
3.25	Il lastrico solare	102
3.26	La terrazza a livello	103
3.27	Il risarcimento del danno da infiltrazioni	104
3.27.1	Un caso-tipo	105
3.28	Lastrico solare o terrazza?	105
3.29	L'installazione delle antenne sul lastrico solare	107
3.30	Gronde, doccioni e canali di scarico	108
3.31	La braga	108
3.32	La canna fumaria	109
4.	IL CONDOMINIO MINIMO	114
4.1	Definizione di "condominio minimo"	114

4.2	Come si formano le maggioranze nel condominio minimo	116
4.3	Il condominio minimo: le innovazioni	116
4.4	Chi vuole detrarre i costi della ristrutturazione deve munirsi di codice fiscale ma ... fino al 2016	117
4.5	Condominio minimo: nuove regole per le ristrutturazioni dal 2016	119
4.6	Gli obblighi fiscali del condominio minimo	120
4.7	Il rimborso delle spese nel condominio minimo	121
5.	IL CONDOMINIO PARZIALE	123
5.1.	La definizione	123
5.2.	La costituzione del condominio parziale	123
5.3.	Manca l'autonomia gestionale	124
5.4.	Il codice fiscale	124
5.5.	L'assemblea	125
5.6.	Come si ripartiscono le spese se mancano le tabelle	126
6.	COME SI DIFENDONO I BENI COMUNI	128
6.1.	Come si difendono i beni comuni?	128
6.2.	L'azione di reintegrazione	130
6.3.	Il giudice di pace e la competenza sull'utilizzo delle parti comuni	131
6.4.	La riforma della magistratura amplia le competenze del giudice di pace	132
6.5.	Foro derogabile dal regolamento di condominio	132
7.	IL SUPERCONDOMINIO	134
7.1.	Il supercondominio approda nel Codice civile	134
7.2.	La nascita del "condominio orizzontale" o "supercondominio" .	135
7.3.	Comunione o condominio?	137
7.4.	I problemi irrisolti: le sopraelevazioni	137
7.5.	Molti dubbi permangono	138
7.6.	Chi partecipa all'assemblea del supercondominio?	139
7.6.1.	Quando i condomini sono più di 60	139

7.6.2.	Il rappresentante del condominio, o “ <i>caposcala</i> ”, nell’assemblea del supercondominio	141
7.6.3.	I poteri del rappresentante	143
7.6.4.	La comunicazione tempestiva	144
7.6.5.	La sostituzione del rappresentante	145
7.6.6.	Il verbale dell’assemblea del supercondominio deve essere inviato a tutti i condomini?	145
7.7.	Il supercondominio ha il proprio amministratore	146
7.7.1.	L’amministratore del supercondominio	147
7.7.2.	L’amministratore del supercondominio può sanzionare l’amministratore del condominio?	148
7.7.3.	La legittimazione dell’amministratore del supercondominio	148
7.7.4.	Revoca dell’amministratore del supercondominio	149
7.8.	Il regolamento del supercondominio	149
7.9.	Per il supercondominio occorrono due tabelle millesimali	150
7.10.	Il codice fiscale	151
7.11.	Il supercondominio può trasformarsi in condominio?	152
8.	MODIFICHE NELLE ZONE CONDOMINIALI E PRIVATE	154
8.1.	Vietata la modifica delle parti comuni	154
8.2.	È l’assemblea che decide	155
8.3.	Porte sbarrate ai prepotenti	156
8.3.1.	I poteri dell’amministratore di condominio	157
8.4.	Il cambio di destinazione dei beni di uso esclusivo	158
8.5.	La giurisprudenza	160
8.6.	Gli interventi di recupero edilizio	161
8.7.	Gli interventi di notevole entità	162
9.	L’AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	164
9.1.	Quando l’amministratore diventa obbligatorio	165
9.2.	Se i condomini sono meno di otto. Il “ <i>facente funzioni</i> ”	167
9.3.	Il mandato all’amministratore	167
9.3.1.	La necessità del verbale di assemblea e dell’accettazione	168
9.3.2.	Contenuto della delibera di nomina	169

9.3.3.	Contenuto dell'atto di accettazione	169
9.4.	E se i condomini non provvedono spontaneamente?	170
9.5.	La nomina dell'amministratore giudiziario	170
9.5.1.	Le spese del giudizio	171
9.5.2.	I requisiti dell'amministratore giudiziario	172
9.5.3.	Chi decide il compenso dell'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria?	173
9.5.4.	L'amministratore uscente può chiedere la nomina dell'amministratore giudiziario	174
9.5.5.	Le finalità del decreto	174
9.5.6.	La sostituzione dell'amministratore dimissionario	175
9.6.	Gli oneri legati alla nomina	176
9.6.1.	Il rinnovo della carica è automatico?	177
9.7.	La determinazione del compenso	178
9.7.1.	I "compensi extra"	179
9.7.2.	Così l'amministratore recupera i propri compensi	181
9.8.	La polizza assicurativa	181
9.8.1.	La polizza non è obbligatoria	182
9.8.2.	La mancata stipula della polizza	184
9.8.3.	Le coperture assicurative	184
9.8.4.	Le condizioni della polizza	185
9.8.5.	L'importo della polizza può essere aumentato nel corso del mandato?	186
9.8.6.	L'assicurazione è un biglietto da visita	187
9.9.	Obbligatorio rendere accessibili i recapiti dell'amministratore ..	187
9.10.	Obbligatorio un conto corrente dedicato	188
9.10.1	Le conseguenze della mancata apertura o utilizzo del conto corrente dedicato	189
9.10.2.	Il conto corrente deve essere intestato al condominio	190
9.10.3.	Il condòmino può accedere ai dati del conto corrente	190
9.10.4.	L'ABI indica cosa occorre per aprire il conto corrente	191
9.10.5.	Le norme antiriciclaggio	191
9.10.6.	Il bollo sul conto corrente	191
9.11.	Le dimissioni	192
9.12.	La revoca	192
9.12.1.	Chi paga le spese del giudizio?	194
9.12.2.	I motivi della revoca	195

9.12.3.	L'amministratore non è colpevole quando c'è una delibera vincolante	196
9.12.4.	Amministratore incolpevole se il saldo quadra	197
9.12.5.	La revoca senza giusta causa	197
9.12.6.	Il caso-limite: l'amministratore revocato si dimette	198
9.12.7.	Anche la revoca richiede la conciliazione	198
9.12.8.	Convocazione dell'assemblea se l'amministratore è revocato	199
9.12.9.	L'amministratore revocato non può essere rinominato	200
9.13.	La consegna dei documenti condominiali	201
9.14.	Anche l'edilizia economica e popolare avrà l'amministratore	203
9.14.1.	Il suolo comunale in area PEEP	204
9.15.	I requisiti per fare l'amministratore di condominio	206
9.15.1.	Il parente stretto di un condomino può fare l'amministratore?	207
9.16.	Via libera alle società di gestione del condominio	207
9.16.1.	Illegittimo il passaggio da persona fisica a società	210
9.16.2.	La società comporta maggiori rischi per i condomini	211
9.16.3.	La società che gestisce il condominio versa i contributi alla Gestione Commercianti	211
9.16.4.	Le cooperative possono gestire il condominio	212
9.16.5.	Gli avvocati (forse) possono gestire il condominio	212
9.16.6.	Gli agenti immobiliari sono esclusi dal business del condominio	214
9.17.	La qualificazione professionale e la norma UNI EN ISO	216
9.18.	Obblighi di formazione per l'amministratore di condominio	219
9.19.	La nuova disciplina sugli ordini professionali	221
9.19.1.	Nuovi obblighi per l'amministratore: indicare la professione e il numero d'iscrizione	222
9.19.2.	Il MiSE gestisce l'elenco delle associazioni non regolamentate	223
9.20.	Come si sceglie l'amministratore ideale?	225
9.21.	Amministratore a rischio di violazioni penali	226
9.21.1.	L'appropriazione indebita nel Codice penale	226
9.21.2.	La prescrizione dell'azione	228
9.21.3.	Il parere della giurisprudenza	229
9.21.4.	L'appropriazione indebita di documenti	230

9.22.	Il condominio può nominare un amministratore non in regola?	230
9.23.	Il sostituto dell'amministratore	231
10.	LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	233
10.1.	I compiti principali dell'amministratore di condominio	234
10.2.	Spese ordinarie e straordinarie	235
10.3.	Il manuale di uso e manutenzione	237
10.4.	Gli adempimenti fiscali a carico dell'amministratore	244
10.4.1.	Gli adempimenti fiscali del condominio	245
10.4.2.	L'esecuzione degli adempimenti fiscali	246
10.5.	Il registro di anagrafe condominiale	246
10.5.1.	Le modifiche introdotte dal D.L. 145/2013	247
10.5.2.	Le responsabilità dell'amministratore	249
10.5.3.	Le modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2016 ..	249
10.5.4.	Per le locazioni brevi non occorre aggiornare il registro dell'anagrafe	249
10.5.5.	Registro dell'anagrafica, conto corrente e tutela della privacy	250
10.6.	Il rendiconto condominiale	251
10.6.1.	Impugnazione possibile se il revisore boccia il rendiconto	253
10.6.2.	Impugnando il rendiconto è necessario proporre un diverso criterio	254
10.6.3.	Costituisce reato sostenere che il conto consuntivo è falso	254
10.6.4.	Documenti a disposizione per dieci anni	255
10.6.5.	L'attestazione sullo stato dei pagamenti	255
10.6.6.	L'attestazione sulle liti pendenti	256
10.6.7.	Diritto di accesso	256
10.6.8.	Le spese per le copie	257
10.7.	Il sito web	258
10.8.	La tutela della privacy	260
10.8.1.	Il Regolamento Europeo (GDPR)	261
10.8.2.	Il registro dell'anagrafe condominiale non viola la privacy	264
10.8.3.	La privacy: il conto corrente condominiale	266

10.8.4.	Viola la privacy l'estraneo che partecipa all'assemblea?	267
10.9.	Il recupero dei crediti	270
10.9.1.	Le azioni contro il condomino moroso	270
10.9.2.	La sospensione dei servizi in caso di morosità	273
10.9.3.	I debiti del condominio verso terzi	274
10.9.4.	L'amministratore è tenuto a collaborare col creditore	275
10.9.5.	I crediti verso le società di somministrazione	276
10.9.6.	Pignorabile il conto corrente condominiale	277
10.10.	L'acquisto dell'appartamento del condomino in mora	279
10.11.	Altri compiti dell'amministratore: il Certificato di prevenzione incendi (CPI)	280
10.11.1.	Le nuove norme antincendio valide per il condominio	288
10.11.2.	I quattro gruppi di misure previsti dalle nuove norme antincendio	289
10.11.3.	Il procedimento per l'ottenimento del Certificato prevenzione incendi	290
10.11.4.	L'ambito di applicazione del Certificato prevenzione incendi nel condominio	291
10.11.5.	Tavole di corrispondenza delle attività di potenziale interesse per il condominio	292
10.11.6.	Nuove Regole Tecniche Verticali per le autorimesse	295
10.12.	Obbligatoria la prevenzione degli infortuni	296
10.12.1.	Le verifiche periodiche per la tutela dei lavoratori	297
10.13.	La stipula dei contratti di appalto	299
10.14.	L'amministratore non è responsabile se i condomini non vogliono eseguire i lavori	300
10.15.	Contro la pubblicità in cassetta un cartello fuori dal portone	301
10.16.	Vietato fumare in condominio	303
10.16.1.	L'amministratore deve tutelare i non fumatori	303
11.	L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO	305
11.1.	Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni	306
11.1.1.	Assemblea ordinaria e straordinaria: differenze	308
11.1.2.	La convocazione dell'assemblea	309
11.2.	Il verbale di assemblea	310
11.2.1.	Il valore legale del verbale	311

11.3.	Le operazioni preliminari	311
11.3.1.	Il condomino assente può intervenire nella discussione	313
11.3.2.	Delibere valide anche senza segretario e presidente dell'assemblea	314
11.4.	I quorum: le maggioranze necessarie per il corretto funzionamento dell'assemblea	315
11.5.	Le maggioranze introdotte dalla riforma	317
11.5.1.	Le maggioranze in assemblea di condominio, prima e dopo la riforma	318
11.6.	Il potere di voto	323
11.6.1.	"Assente" il condomino non presente alla votazione	324
11.7.	Le deleghe	325
11.7.1.	Fino a venti condomini nessun limite ai delegati ..	327
11.7.2.	La delega all'amministratore di condominio	327
11.7.3.	Nulla anche la delega al dipendente dell'amministratore	328
11.7.4.	La delega in bianco	329
11.8.	Le attribuzioni dell'assemblea	330
11.8.1.	Il " <i>fondo speciale</i> " per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni	331
11.8.2.	Le modifiche introdotte dal D.L. 145/2013	333
11.8.3.	Con il fondo speciale si saldano i debiti dei condomini morosi	333
11.9.	La partecipazione a programmi speciali	334
11.10.	L'approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria	335
11.11.	Il contratto di locazione dei beni comuni	336
11.12.	L'avviso di convocazione	337
11.12.1.	Il mancato invio dell'avviso di convocazione	340
11.12.2.	Avviso di convocazione se l'immobile è ceduto in locazione	341
11.13.	Le impugnazioni	342
11.13.1.	Le delibere nulle	343
11.13.2.	Il parere della giurisprudenza	344
11.13.3.	Le delibere annullabili	345
11.13.4.	Ancora il parere della giurisprudenza	346
11.13.5.	Delibera nulla, annullabile o inesistente?	347
11.13.6.	Delibera inesistente: un caso sintomatico	349
11.13.7.	Gli effetti della delibera inesistente	350

11.13.8. Revoca e sostituzione della delibera	350
11.13.9. Il verbale contiene delle falsità	353
11.13.10. Il verbale può essere redatto successivamente ...	354
11.13.11. L'ampiezza dei poteri del giudice	355
11.14. La sospensione dell'efficacia delle delibere	356
11.15. L'intervento adesivo degli altri condomini	356
11.15.1. Il verbale d'assemblea deve essere impugnato con citazione o con ricorso?	357
11.16. Chi paga le spese legali nella causa tra condomino e condominio	357
11.17. L'assemblea in videoconferenza	358
11.17.1. L'assemblea mista in presenza e in remoto	359
11.18. Vietato registrare le discussioni in assemblea?	360
12. GLI ORGANI NON STRETTAMENTE NECESSARI	362
12.1. Il revisore condominiale	362
12.1.1. I requisiti del revisore	363
12.1.2. L'ambito della revisione	364
12.1.3. Le conseguenze della revisione	365
12.2. Il consiglio di condominio	366
12.2.1. Cosa si intende per " <i>funzione consultiva e di controllo</i> "?	366
12.3. La commissione ristretta	367
13. LE INNOVAZIONI	369
13.1. Innovazioni o modifiche?	369
13.1.1. Innovazione o uso della cosa comune?	370
13.2. Innovazioni e modificazioni: il parere della giurisprudenza ..	372
13.3. Le innovazioni nella riforma: le innovazioni " <i>facilitate</i> "	373
13.4. Le diverse tipologie di innovazione	375
13.5. Le innovazioni gravose e voluttuarie	375
13.6. Gli oneri relativi all'innovazione in caso di vendita dell'immobile	376
13.7. Le autorizzazioni comunali non legittimano i lavori condominiali	377

14. OPERE SU PARTI COMUNI	379
14.1. Opere su parti di proprietà o uso individuale	379
14.1.1. Cosa cambia rispetto al passato	380
14.2. Opere su parti comuni: art. 1102 c.c.	380
14.2.1. I limiti all'utilizzo della cosa comune e alla realizzazione di opere su parti comuni	381
14.3. Vietate le modifiche alla cosa comune	381
14.4. Il parere della giurisprudenza	381
14.4.1. Il parere della giurisprudenza in tema di distanze .	385
14.5. Vietato servirsi del bene comune impedendone il pari uso agli altri condomini	386
14.6. La natura e l'estensione del compossesso	387
14.7. Spese sostenute dal condomino su parti comuni: art. 1134 c.c.	388
14.7.1 L'alternativa dell'arricchimento senza causa	389
15. GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI PER LA RICEZIONE	391
15.1. Gli impianti non centralizzati per la ricezione	392
15.2. La procedura da seguire per effettuare i lavori	393
15.3. Gli impianti di telecomunicazione privati su proprietà esclusiva	395
15.4. Possibile installare l'antenna sul tetto del vicino	395
15.5. L'antenna privata del radioamatore	397
15.6. La valenza dei regolamenti condominiali	397
15.7. Le autorizzazioni amministrative	398
15.8. Gli impianti di telecomunicazione condominiali	398
15.8.1. Le novità introdotte dal D.M. 22 gennaio 2013	399
15.9. Gli impianti realizzati dal costruttore	400
15.10. Gli impianti condominiali di nuova realizzazione	400
15.11. L'installazione del ripetitore per telefonia cellulare	401
15.12. Il punto della giurisprudenza	401
16. GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI PER PRODURRE ENERGIA ..	403
16.1. L'installazione di impianti per energie rinnovabili	403
16.2. Il ruolo dell'assemblea di condominio	404

17. BARRIERE ARCHITETTONICHE ED ASCENSORI	406
17.1. Cosa sono le barriere architettoniche	406
17.2. Le fonti della normativa	407
17.3. Le barriere architettoniche in ambito condominiale	408
17.4. Le novità del “ <i>Decreto semplificazioni</i> ”	409
17.5. L’iter da seguire per abbattere le barriere	409
17.6. L’iter da seguire per realizzare le opere secondo il T.U. dell’Edilizia	410
17.7. I limiti inderogabili	411
17.8. Il parere della giurisprudenza	412
17.9. Le agevolazioni fiscali	414
18. GLI IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA	416
18.1. Gli impianti di videosorveglianza dopo la riforma	416
18.2. Il parere della giurisprudenza	417
18.3. Violazione della privacy o interferenze illecite nella vita privata?	418
18.4. Il punto della situazione	419
18.5. Cosa ne pensa l’Unione Europea	421
18.6. Bonus fiscali per gli impianti di videosorveglianza	421
18.7. Equilibrio tra tutela e privacy	422
19. L’IMPIANTO TERMICO ED IL RISPARMIO ENERGETICO	423
19.1. Il risparmio energetico	424
19.2. L’incertezza sui quorum deliberativi	424
19.3. Il punto fermo tracciato dalla riforma	425
19.4. Gli adempimenti legati al servizio di riscaldamento condominiale	425
19.5. Durata del periodo di accensione	426
19.6. I controlli sugli impianti	427
19.7. Compiti e poteri del “ <i>terzo responsabile</i> ” della conduzione di impianti termici	429
19.8. I documenti obbligatori per la caldaia	429
19.9. La manutenzione degli impianti riduce i consumi	432

19.10.	Nuove regole per la manutenzione degli impianti	432
19.10.1.	Nuove regole per le ispezioni	433
19.10.2.	Il libretto d'impianto	433
19.11.	Da condominiale centralizzato a privato	434
19.11.1.	Il distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale autorizzato	435
19.11.2.	Distacco dall'impianto centralizzato non autorizzato	437
19.11.3.	Distacco e regolamento di condominio	439
19.11.4.	L'eliminazione dell'impianto	440
19.11.5.	La trasformazione dell'impianto centrale in impianti unifamiliari a gas: la Legge 10/1991	440
19.11.6.	L'evoluzione della giurisprudenza	441
19.11.7.	Conseguenze della trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti autonomi	442
19.11.8.	Cosa cambia con la riforma	443
19.12.	Il parere della giurisprudenza	443
19.13.	La contabilizzazione del calore: una soluzione possibile ...	445
19.13.1.	Contatori individuali di calore o raffreddamento obbligatori dal 2017	446
19.14.	Perché conviene l'impianto centralizzato	447
19.14.1.	Le novità del D. Leg.vo 102/2014	447
19.14.2.	Contabilizzazione diretta e indiretta	448
19.14.3.	I consumi volontari e involontari	449
19.14.4.	Le nuove tabelle millesimali	449
19.14.5.	I compiti dell'amministratore	450
19.14.6.	Necessario il passaggio in assemblea	450
19.15.	Ancora il parere della giurisprudenza	451
19.15.1.	La legge regionale non può modificare i criteri di ripartizione delle spese	452
19.16.	La normativa di settore	453
19.17.	Le colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici	455
19.17.1.	I quorum necessari	456
19.17.2.	I titoli abilitativi dei lavori	457
19.17.3.	I costi da sostenere	458
20.	L'IMPIANTO ASCENSORE	460
20.1.	Le fonti normative	460

20.2.	Gli obblighi connessi alla gestione dell'impianto	462
20.3.	Gli adempimenti in materia di ascensori	463
20.4.	Installazione e messa in esercizio del nuovo impianto	464
20.5.	La manutenzione ordinaria	465
20.6.	Le verifiche periodiche e la manutenzione ordinaria	466
20.7.	Gli organi di controllo	468
20.8.	Gli adempimenti comunali. Il rilascio del collaudo	469
20.9.	Il libretto di immatricolazione	469
20.10.	Responsabilità: i profili civilistici	470
20.11.	Il controllo sui vecchi ascensori	472
20.11.1.	In bilico il D.M. sulla sicurezza degli ascensori ...	473
20.12.	La proprietà dell'impianto realizzato dal costruttore	473
20.13.	L'impianto realizzato dai condomini	474
20.14.	Quando il nuovo ascensore costituisce innovazione	476
20.15.	Quando la richiesta di installazione viene da un soggetto svantaggiato	476
20.16.	I limiti al nuovo impianto	476
20.17.	Il riscatto	477
20.18.	Anche i " <i>piani bassi</i> " concorrono alle spese	478
20.19.	Sull'ascensore da ristrutturare, decide anche il piano terra .	480
20.20.	La sostituzione dell'ascensore costituisce innovazione?	481
20.21.	La ripartizione delle spese di gestione dell'ascensore	481
20.22.	Le spese per l'adeguamento del vecchio impianto	482
20.23.	L'ascensore non deve compromettere la stabilità del fabbricato	483
20.24.	Se il nuovo ascensore richiede il taglio delle scale	484
20.25.	Se l'assemblea opta per una cabina più piccola	485
20.26.	Necessario modificare le tabelle millesimali?	486
20.27.	Prosecuzione della corsa	487
20.28.	Quando l'ascensore è troppo rumoroso	487
20.29.	Trasporto materiali	487
20.30.	Il miniascensore per i disabili	488
20.31.	Il parere della giurisprudenza	489

21. GLI IMPIANTI ELETTRICI	493
21.1. Tre tipologie di impianti elettrici in condominio	493
21.2. Cosa si intende per “ <i>impianto elettrico</i> ”	495
21.3. Se l'impianto è da rifare	495
21.4. Chi paga?	496
21.5. L'impianto elettrico può nascondere delle insidie	497
21.6. I compiti dell'amministratore di condominio	498
21.7. Le responsabilità dell'amministratore	499
21.8. La normativa di riferimento	500
21.9. La dichiarazione di conformità	503
21.9.1 Vietato chiedere un extra per la DICO	504
21.10. La dichiarazione di rispondenza	505
21.11. I compiti dell'INAIL (ex ISPESL)	507
21.12. La richiesta di verifica	507
21.13. Le verifiche periodiche per la tutela dei lavoratori	508
21.14. La messa a terra	509
21.15. La manutenzione programmata	510
21.16. La documentazione tecnica necessaria per la verifica	510
21.17. L'aumento della potenza elettrica condominiale	511
22. L'IMPIANTO IDRICO	514
22.1. L'impianto idrico condominiale	514
22.2. La normativa di riferimento	515
22.3. Le responsabilità del condominio	515
22.4. La responsabilità dell'amministrare in caso di legionellosi ..	516
22.5. La ripartizione delle spese	517
22.6. La proprietà dell'impianto	518
22.7. Se l'impianto serve un solo condomino	519
23. IL PORTIERE	521
23.1. La nomina	521
23.2. La sicurezza sui luoghi di lavoro	522

23.3.	Il rapporto di lavoro	523
23.3.1	Il coniuge del portiere può collaborare col condominio?	525
23.3.2	Tutela dei lavoratori anche per il portiere	525
23.4.	Le mansioni tipiche del portiere	527
23.4.1	La modifica delle mansioni	528
23.5.	La notifica al portiere	529
23.5.1	Le notifiche in materia tributaria	530
23.6.	L'alloggio del portiere	531
23.7.	Le ferie del portiere	532
23.8.	L'assistente familiare	532
23.9.	Il " <i>custode sociale</i> " dell'ALER	534
23.10.	La badante condominiale	534
24.	GLI ADEMPIMENTI E GLI ONERI FISCALI	536
24.1.	Il codice fiscale	536
24.2.	L'imposta di bollo	537
24.3.	Sostituto d'imposta e obblighi IVA	538
24.4.	Le responsabilità come sostituto d'imposta	539
24.5.	Ulteriori obblighi fiscali	540
24.6.	ICI e IMU sulle parti comuni del condominio	541
24.7.	Tassa smaltimento rifiuti solidi urbani (TARSU - TIA - TARI)	542
24.8.	Altri obblighi fiscali	543
24.9.	Griglie di aerazione e suolo pubblico	543
24.10.	Quando diventa necessaria la partita IVA	544
24.11.	Fatturazione elettronica obbligatoria anche per il condominio	544
25.	IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	546
25.1.	Quando è obbligatorio il regolamento di condominio	546
25.2.	Il regolamento interno	548
25.3.	Il regolamento esterno di natura contrattuale	549
25.4.	Gli articoli contenuti nel regolamento di condominio sono delle norme giuridiche?	551
25.5.	Necessaria la trascrizione delle singole clausole	553

25.6.	L'interpretazione del regolamento di condominio	555
25.7.	L'impugnativa del regolamento di condominio	555
25.8.	Il divieto di tenere animali	556
25.8.1.	Quando il regolamento vieta gli animali	557
25.8.2.	Danni da omessa custodia	558
25.8.3.	Il disturbo " <i>diffuso</i> " del cane va provato	558
25.8.4.	Le novità della riforma	559
25.9.	I regolamenti contrattuali interessati dalla riforma	561
25.10.	Il regolamento contrattuale: le norme inderogabili	561
25.11.	Le sanzioni per chi viola le regole	564
25.12.	Vietato fumare nei locali condominiali	565
25.13.	Vietati i rumori molesti	566
25.13.1.	Vietata la lavatrice nelle ore notturne?	568
25.13.2.	La tutela penale dalle immissioni	568
25.14.	Vietato trasformare l'appartamento in B&B	569
25.14.1.	Il B&B non richiede il cambio d'uso	570
25.14.2.	Cosa ne pensa la Cassazione	571
25.14.3.	Nessuna differenza tra B&B e affittacamere	573
25.14.4.	Necessario il cambio di destinazione?	573
25.14.5.	Vietato anche l'asilo nido	575
25.15.	Pensiamo anche ai bambini	581
25.15.1.	La legge difende i bambini	582
25.15.2.	Come un bambino vede il condominio	582
25.16.	Un limite alle innovazioni: il decoro architettonico	583
26.	MILLESIMI E TABELLE MILLESIMALI	585
26.1.	Cosa sono i millesimi	585
26.2.	Quando le tabelle millesimali diventano obbligatorie	586
26.3.	Le tabelle millesimali giudiziali	587
26.4.	Le tabelle millesimali	587
26.5.	La quantificazione dei millesimi	588
26.6.	Millesimi di proprietà e millesimi d'uso	592
26.7.	Tabella di proprietà e criteri di ripartizione	593
26.8.	Se le tabelle millesimali presentano errori	593

26.8.1.	La revisione assembleare delle tabelle millesimali .	595
26.8.2.	La revisione giudiziale delle tabelle millesimali	596
26.9.	La modifica delle tabelle millesimali allegata al regolamento contrattuale	596
26.9.1.	Modifica delle tabelle millesimali: legittimazione passiva	599
26.9.2.	L'errore nelle tabelle millesimali arricchisce un condomino a discapito degli altri	600
27.	LA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE	602
27.1.	Il principio generale	602
27.2.	Esonero impossibile	603
27.3.	Ripartizione delle spese: senza unanimità, nessuna deroga .	603
27.4.	Il proprietario ed il condomino apparente	605
27.5.	Immobile in comproprietà	605
27.6.	L'usufrutto	605
27.7.	La servitù	606
27.8.	Diritto reale d'uso e di abitazione	607
27.9.	Locazione e comodato	607
27.9.1.	Così la ripartizione delle spese tra inquilini e proprietari	608
27.10.	Acquirente ed alienante	611
27.11.	Spese necessarie e spese voluttuarie	612
27.12.	Le scale	613
27.12.1.	Spese dell'ascensore da ripartire come le scale . .	614
27.12.2.	Il pianerottolo	615
27.12.3.	Il sottoscala	615
27.13.	Le spese di pulizia	615
27.13.1.	Le pulizie affidate ad un condomino	616
27.14.	Attenzione alla tutela del decoro architettonico	617
27.15.	Come si ripartiscono le spese del terrazzo?	618
27.15.1.	Chi paga per la riparazione del lastrico solare	620
27.15.2.	L'ipotesi di copertura in parte praticabile e in parte terrazzo	622
27.15.3.	Umidità in condominio: ecco come comportarsi . .	623
27.15.4.	Che succede se il condominio non esegue i lavori	624

27.15.5. Le spese si ripartiscono in base alla superficie coperta dal terrazzo	625
27.16. La facciata di prospetto	625
27.17. Tutti concorrono al rifacimento della fognatura	626
27.18. La trasparenza prevale sul diritto alla privacy	626
27.19. Le obbligazioni assunte dall'amministratore e la responsabilità dei singoli condomini	627
27.20. I pagamenti provvisori	628
27.21. Le spese legali	628
28. LA LEGITTIMAZIONE	631
28.1. Il potere dell'amministratore di agire in giudizio	631
28.1.1. La legittimazione attiva dell'amministratore	632
28.1.2. La legittimazione passiva dell'amministratore	634
28.1.3. L'amministratore può agire autonomamente in appello?	636
28.1.4. Legittimazione esclusiva dell'amministratore per la riscossione degli oneri condominiali	637
28.1.5. L'amministratore di condominio non può notificare a se stesso	637
28.2. Il condomino può sostituirsi all'amministratore inerte	638
28.2.1. Il condomino dissenziente rispetto alla lite	639
28.2.2. Gli effetti del dissenso	639
28.2.3. La separazione vale solo nei rapporti interni	640
28.2.4. La separazione è sempre possibile?	640
29. LA DEFLAZIONE DEL CONTENZIOSO CIVILE	642
29.1. La negoziazione assistita	643
29.2. La conciliazione giudiziale	643
29.3. La mediazione obbligatoria	644
29.3.1. Il procedimento di mediazione	646
29.3.2. I problemi della mediazione	647
29.3.3. Se la parte non vuole aderire alla mediazione? ...	647
29.3.4. Obbligatoria la presenza dell'avvocato?	648
29.4. L'amministratore può mediare senza autorizzazione?	648
29.5. Chi " <i>dissente</i> " può evitare le spese legali	649

29.6.	Possibile il ricorso all'arbitrato?	650
29.7.	L'accertamento tecnico preventivo (ATP)	650
29.7.1.	L'accertamento tecnico con funzione valutativa	651
29.7.2.	L'accertamento tecnico con funzione conciliativa ..	651
30.	I BONUS FISCALI	653
30.1.	Il punto di partenza	654
30.2.	La Legge di bilancio 2021	654
30.3.	Il rendimento energetico in edilizia	655
30.4.	Le "colonnine elettriche"	656
30.5.	Il "Decreto rilancio"	657
30.6.	Il "Decreto requisiti ecobonus"	657
30.7.	Il "Decreto asseverazioni"	660
30.8.	Il "Decreto di agosto"	661
30.9.	Il "Decreto semplificazioni"	662
30.10.	Lo stato legittimo dell'immobile	662
30.10.1.	L'oggetto della verifica degli abusi	663
30.10.2.	Lo stato legittimo dell'immobile storico	664
30.10.3.	Quali sono gli abusi edilizi che ostacolano i bonus fiscali?	664
30.10.4.	Le tolleranze costruttive	665
30.11.	Gli abusi più frequenti in condominio	666
30.11.1.	Il cambio d'uso	666
30.11.2.	La trasformazione del balcone in veranda	668
30.11.3.	L'aumento di superficie utile	668
30.12.	Unità funzionalmente indipendente	669
30.13.	Il cartello di cantiere	671
30.14.	I quorum dell'assemblea	672
INDICE DELLE TABELLE		680
INDICE DELLE FIGURE		684

INDICE DEI CASI PRATICI	686
DEFINIZIONI STANDARDIZZATE	688
INDICE DELLA GIURISPRUDENZA CITATA	691
INDICE ANALITICO	714



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4

IL CONDOMINIO MINIMO

Sommario

4.1. Definizione di “*condominio minimo*”; 4.2. Come si formano le maggioranze nel condominio minimo; 4.3. Il condominio minimo: le innovazioni; 4.4. Chi vuole detrarre i costi della ristrutturazione deve munirsi di codice fiscale ma ... fino al 2016; 4.5. Condominio minimo: nuove regole per le ristrutturazioni dal 2016; 4.6. Gli obblighi fiscali del condominio minimo; 4.7. Il rimborso delle spese nel condominio minimo

4.1 DEFINIZIONE DI “CONDOMINIO MINIMO”

Cosa deve intendersi per “*condominio minimo*”? L'ipotesi ricorre quando il numero di condomini sia ridotto al minimo ovvero a due. Il principio, però, vale solo in linea di massima in quanto, secondo la Cassazione, spetta al giudice di merito il compito di stabilire se, in concreto, siamo di fronte ad un condominio minimo, ovvero a due unità immobiliari distinte e separate (Corte di Cassazione, Sez. II Civ., Ordinanza 24 maggio 2018, n. 13031). L'ipotesi si concretizza quando l'unico proprietario vende un immobile. Si creerà automaticamente, che lo si voglia o no, un condominio che, viste le ridotte dimensioni, viene qualificato, per l'appunto, come “*minimo*”. In questo senso si è espressa anche la Corte di Cassazione stabilendo che il condominio esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà, in questo caso tra due sole persone. Poco importa che tale separazione sia in verticale o in orizzontale. Essenziale, invece, la pluralità dei proprietari (Cassazione, Sez. II Civ., 4 giugno 2008, n. 14813; Sez. II Civ., 26 gennaio 1982, n. 510). La circostanza che manchi un regolamento o un amministratore è irrilevante anche perché, a seguito della riforma, l'articolo 1129, comma 1, del Codice civile stabilisce espressamente che: “*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*”. Per altro verso l'art. 1138, comma 1, Cod. civ. prevede che: “*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*”. La gestione di questi mini-complessi dovrebbe risultare estremamente semplice perché non vi è né l'obbligo di procedere alla nomina di un amministratore di condominio (economizzando, quindi, sui relativi costi), né, tanto meno, del regolamento di condominio. Ovviamente la situazione si complica, e non di poco, nell'ipotesi in cui manchi l'accordo tra i condomini e non si riesca

a raggiungere una unitarietà di vedute sulla sua gestione: basti pensare al caso, purtroppo frequente, in cui la proprietà venga divisa tra parenti in lotta tra loro per l'eredità.

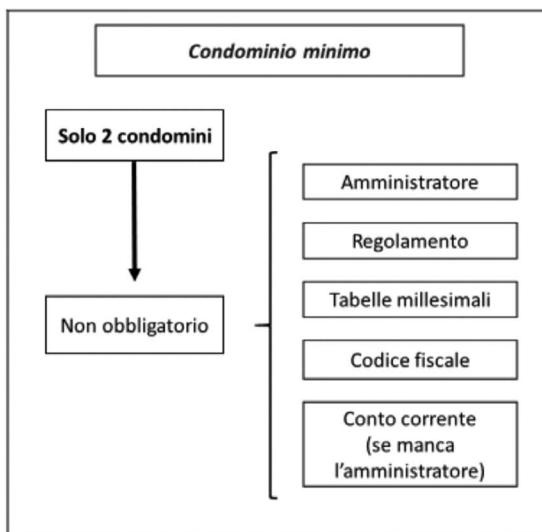


Figura 4.1 - Condominio minimo: cosa non è obbligatorio

Caso pratico 5 - Condominio minimo: il conto corrente dedicato è obbligatorio?

Faccio parte di un condominio minimo; non abbiamo un regolamento di condominio né le tabelle millesimali. Siamo obbligati ad avere un conto corrente dedicato intestato al condominio?

L'articolo 1129, comma 7, del Codice civile pone a carico dell'amministratore l'obbligo di "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 [...]".

La norma, quindi, nel prevedere l'apertura del conto corrente dedicato, non pone tale obbligo a carico del condominio, bensì dell'amministratore. Si ritiene, pertanto, che ove il condominio minimo non sia dotato di tale figura, il conto corrente non sia un obbligo. Peraltro si ritiene che, per motivi di trasparenza, i condomini possano valutare la possibilità di dotarsi di un conto corrente dedicato, eventualmente ad essi cointestato, per gestire più facilmente le spese.

4.2 COME SI FORMANO LE MAGGIORANZE NEL CONDOMINIO MINIMO

Il problema principale, in materia di condominii particolarmente piccoli, ovvero di quelli composti da due soli condomini, è un altro. Come formare le maggioranze per rendere valida una decisione? In particolare diventa impossibile quantificare le doppie maggioranze (maggioranza e millesimi) in quanto, se i condomini sono due, è evidente che nessuno può prevalere, numericamente parlando, sull'altro. Anche in questo caso, peraltro, il problema non è irrisolvibile come sembrerebbe a prima vista tanto che abbiamo una soluzione a portata di mano. Si mettono da parte le norme in materia di condominio e si applicano quelle sulla comunione. L'assemblea, in questo caso, deciderà applicando i criteri previsti dagli articoli 1104, 1105 e 1106 dettati dal Codice civile per la comunione.

A volte le dimensioni non contano e potrebbe anche accadere che gestire un condominio minimo diventi impossibile e che i due condomini-comunisti non siano d'accordo su niente. Cosa fare? Anche in questo caso ci viene in soccorso il Codice civile, questa volta con l'articolo 1105, comma 3, che prevede la possibilità di rivolgersi all'autorità giudiziaria che deciderà in camera di consiglio (Cassazione, Sez. II Civ., 26 maggio 1993, n. 5914). Nei condominii composti da due soli partecipanti, infatti, l'assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini e decide validamente solo all'unanimità. Se non si riesce a raggiungere un accordo e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c. (Cassazione, Sez. VI-2 Civ., 30 luglio 2020, n. 16341; Sez. VI-2, 30 luglio 2020, n. 16337; Sez. II Civ., 16 aprile 2018, n. 9280; Sez. II Civ., 12 ottobre 2011, n. 21015; SS.UU. Civ., 31 gennaio 2006, n. 2046).

4.3 IL CONDOMINIO MINIMO: LE INNOVAZIONI

In realtà, a ben vedere in materia di condominii minimi un problema irrisolvibile esiste ed è quello delle innovazioni (art. 1108 c.c.). Se la proprietà è divisa tra due soli condomini e questi sono in disaccordo tra loro sulle innovazioni da effettuare, diventa materialmente impossibile operare in quanto sarebbe richiesta una decisione assunta con la maggioranza qualificata dei due terzi del valore complessivo delle quote. L'unica alternativa possibile, in questo caso, passa per il portafoglio di chi ne ha interesse. Se uno dei due condomini-comunisti è interessato a realizzare una innovazione e l'altro – a torto o a ragione – fa orecchie da mercante, la soluzione è una sola: chi ne ha interesse esegue le opere a proprie spese. A questo punto, però, la discussione si sposta su un altro piano, quello del rimborso delle spese sostenute, per cui (come vedremo successivamente) chi ha anticipato le spese può chiedere (ed ottenere) il rimborso dimostrando che si sia trattato di spese urgenti. E se il classico palazzotto di famiglia cade in successione per la morte dei genitori cosa succede in attesa della divisione? Per i proprietari *pro indiviso* che non hanno ancora effettuato la divisione ereditaria attraverso l'attribuzione di quote tra coeredi ovvero attraverso l'assegnazione di

distinti appartamenti a ciascun erede, si applicano i principi della comunione (ex art. 1101, comma 1, c.c.). Di conseguenza, finché non intervenga la divisione, le quote dei coeredi si presumono uguali e ciascuno concorrerà alle spese nella stessa misura.

Caso pratico 6 - Disaccordo sui lavori necessari ed urgenti in un condominio minimo

Abito in un piccolo fabbricato a due piani che ospita due famiglie, una proprietaria del piano terra, l'altra del piano sovrastante. Purtroppo tra le due famiglie non corre buon sangue e non si riesce a raggiungere alcun accordo per l'esecuzione di lavori che reputo urgenti. È possibile "costringere" il vicino ad eseguirli?

Siamo di fronte al classico condominio minimo, ovvero composto da due soli condomini. In caso di disaccordo sull'esecuzione dei lavori, se non è possibile trovare una soluzione bonaria, si è costretti a ricorrere alla carta bollata. In primo luogo, sarebbe necessario stabilire se i lavori sono effettivamente necessari ed urgenti. In proposito occorrerebbe il parere di un tecnico, e non quello di uno dei condomini. Ottenuta la relazione tecnica, meglio se giurata, sarebbe necessario chiedere al tribunale la nomina di un amministratore giudiziario *ad acta* conferendogli mandato a commissionare l'esecuzione di opere manutentive straordinarie e urgenti, ovviamente provvedendo alla ripartizione delle spese tra i due proprietari.

4.4 CHI VUOLE DETRARRE I COSTI DELLA RISTRUTTURAZIONE DEVE MUNIRSI DI CODICE FISCALE MA... FINO AL 2016

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione su parti comuni, il Ministero delle finanze, con la propria Circolare dell'11 maggio 1998, n. 121 ha chiarito che, in materia di detrazione, *"devono [...] essere osservate tutte le istruzioni e i chiarimenti forniti per la realizzazione di opere sulle parti condominiali, essendo irrilevante la circostanza che non sia formalmente costituito un condominio e non sia stato nominato un amministratore"*. Di conseguenza, per il fisco è sempre possibile godere dei benefici fiscali a prescindere dalla circostanza che il condominio sia stato formalmente costituito. La stessa Circolare chiarisce, inoltre, che *"in merito agli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali [...] è stato precisato che rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, il momento in cui l'amministratore o altro soggetto incaricato procede al pagamento delle spese e che ciascun condomino deve calcolare la detrazione tenendo conto delle sole quote effettivamente saldate al condominio entro la fine del periodo d'imposta. [...] ciascun condomino può calcolare la detrazione su tutte le quote di spese che, in base alla ripartizione millesimale e alla delibera assembleare, ha versato a tale titolo"*. I benefici fiscali, in altri termini, prescindono dalla esistenza di un condominio regolarmente costituito e/o dalla presenza di un amministratore, e la detrazione andrà effettuata in funzione delle quote di partecipazione alle spese sostenute effettivamente rimaste a carico del condomino in base ad una delibera assembleare ed ai millesimi di competenza. Occorre peraltro tener presente che

è ammesso ai benefici fiscali solo il condomino che sia in regola con il pagamento delle quote, per cui i morosi non potranno godere di alcun beneficio fiscale (Circolare Agenzia delle entrate del 22 dicembre 2020, n. 30/E).

L'Agenzia delle entrate è tornata sul tema con la Circolare del 21 maggio 2014, n. 11/E, che ha chiarito alcuni aspetti relativi al "*condominio minimo*", affrontando, quindi, il caso di un edificio composto da non più di otto condomini. In tale ipotesi, per poter fruire della detrazione IRPEF per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni (articolo 16-*bis* del TUIR, Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e articolo 1, comma 47, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190), i condòmini devono obbligatoriamente richiedere il codice fiscale del condominio ed eseguire tutti gli adempimenti a nome del condominio stesso. Come sappiamo, per poter fruire delle detrazioni è necessario effettuare i pagamenti delle spese sostenute con mezzi di pagamento tracciabili ovvero a mezzo bonifico. In tale ipotesi, l'Agenzia specifica che i bonifici devono indicare sia il codice fiscale del condominio che quello del condomino che effettua il pagamento. Quanto al conto su cui prelevare le somme necessarie al bonifico, il contribuente ha due possibilità: può essere utilizzato, infatti, sia il conto corrente personale del condomino che esegue materialmente l'operazione di versamento, sia un conto corrente appositamente istituito. In sostanza, il "*condominio minimo*" è tenuto a chiedere ed utilizzare un proprio codice fiscale mentre non è obbligato ad aprire un conto corrente per la gestione della cassa da cui prelevare per effettuare i pagamenti nei confronti dell'impresa esecutrice dei lavori.

Con la Risoluzione del 27 agosto 2015, n. 74/E, l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto una possibile sanatoria per le spese sostenute nel 2014 in assenza di richiesta del codice fiscale da parte del "*minicondominio*". L'agevolazione IRPEF è resa possibile per i condòmini che hanno effettuato i pagamenti pro-quota, senza l'indicazione del codice fiscale del condominio, a condizione che, entro il termine della dichiarazione dei redditi dell'anno 2014, si sia provveduto ad alcuni adempimenti ovvero:

- sia presentata domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio;
- sia stata versata dal condominio (con il relativo codice fiscale attribuito), mediante modello F24, la sanzione di 103,29 euro, per omessa richiesta del codice fiscale;
- il condominio invii una comunicazione in carta libera all'ufficio delle Entrate specificando, per ciascun condomino, le generalità e il codice fiscale, i dati catastali delle rispettive unità immobiliari, i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati, la richiesta di considerare il condominio quale soggetto che ha effettuato gli interventi, le fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condomini, da intendere riferite ai lavori effettuati sul condominio.

A seguito di tali adempimenti, il condomino potrà inserire le spese sostenute nel 2014 nel modello Unico Pf 2015, che doveva essere presentato entro il 30 settembre 2015, o, se ha utilizzato il 730, nel modello 730 integrativo da presentare entro il 26 ottobre 2015 i cui termini di presentazione, a questo punto, sono ormai scaduti; tuttavia è possibile che la sanatoria, al pari di altri benefici fiscali, venga "*stabilizzata*" ed estesa agli anni successivi.

4.5 CONDOMINIO MINIMO: NUOVE REGOLE PER LE RISTRUTTURAZIONI DAL 2016

La “vecchia” disciplina (fino a tutto il 2015) subordinava i bonus fiscali sulle ristrutturazioni essenzialmente a tre condizioni:

- fatture e bonifici dovevano essere intestate al condominio;
- doveva essere riportato il codice fiscale del condominio;
- ciascun condòmino, in sede di compilazione della propria dichiarazione dei redditi, doveva indicare nell'apposito quadro il codice fiscale del condominio ed esporre i dati catastali identificativi dell'immobile.

In altri termini, *il condominio era obbligato a dotarsi di un codice fiscale proprio*. La situazione cambia radicalmente con la circolare dell'Agenzia delle entrate del 2 marzo 2016, n. 3/E (punto 1.7) che permette di beneficiare delle detrazioni all'epoca previste (parliamo del bonus 50 e 65%), senza la necessità di indicare nel bonifico il codice fiscale del condominio minimo, qualora questo ne fosse sprovvisto. In tale ipotesi il contribuente, per beneficiare delle detrazioni fiscali, avrebbe potuto inserire nella propria dichiarazione dei redditi le spese sostenute utilizzando il codice fiscale della persona fisica (ovvero del condòmino) che aveva effettuato il relativo bonifico.

Quanto ai famosi Superbonus, l'Agenzia delle entrate (Circolare 8 agosto 2020, n. 24/E) ha chiarito che le agevolazioni sono riservate al condominio; porte sbarrate, quindi, nell'ipotesi in cui vi sia un comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni se l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. Il Superbonus, infatti, non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Secondo il fisco, per beneficiare del Superbonus occorre la costituzione di un condominio secondo le norme civilistiche; ciò presuppone l'esistenza di proprietà individuali dei singoli condomini (appartamento, box, cantine ecc.) ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile; in altre parole, è necessaria una comunione forzosa al quale il condòmino non può sottrarsi obbligandolo a partecipare alle spese per la conservazione della proprietà comune.

Quanto al condominio minimo, esso può beneficiare della detrazione a condizione che venga dimostrato che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio. Nel caso in cui il condominio minimo non abbia provveduto alla nomina di un amministratore (in quanto non obbligato a tale adempimento) e non sia dotato di un codice fiscale proprio, per beneficiare dei bonus fiscali deve incaricare un condòmino per l'espletamento di tutti gli adempimenti; in tal caso non è necessario richiedere un apposito codice fiscale, ma può essere utilizzato quello del condòmino incaricato.

In sostanza, il Superbonus del 110% si applica agli interventi eseguiti sui condomini sia normali che minimi, ma non agli interventi realizzati sulle parti comuni a due

o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. A questo punto, nel caso del condominio minimo, sarebbe opportuna una delibera assembleare da cui sia possibile evincere chiaramente i seguenti punti:

- che si tratta di un condominio minimo;
- che non esiste obbligo di amministratore;
- che il condominio minimo non è già dotato di un proprio codice fiscale;
- che un condòmino è stato espressamente autorizzato ad effettuare tutte le necessarie operazioni utilizzando il proprio codice fiscale.

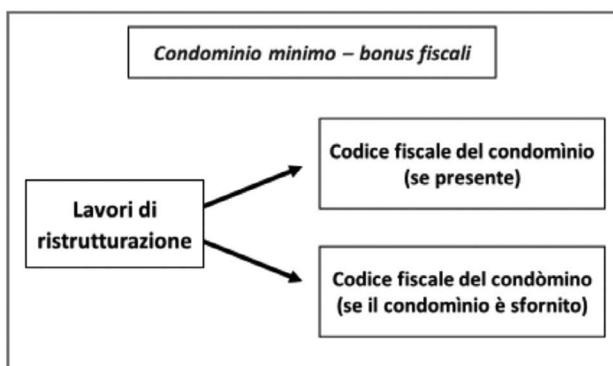


Figura 4.2 - Condominio minimo: codice fiscale per i lavori di ristrutturazione

4.6 GLI OBBLIGHI FISCALI DEL CONDOMINIO MINIMO

Ridurre i costi rinunciando all'amministratore di condominio è una operazione del tutto legittima, almeno nei condomini più piccoli, dove il numero dei condomini sia inferiore a otto. Ma occorre tener presente che eliminare il costo dell'amministratore non cancella gli obblighi fiscali del condominio che andranno comunque rispettati. Ci si riferisce, in particolare, agli obblighi inerenti al versamento delle ritenute d'acconto ovvero alla presentazione del modello 770 in sede di dichiarazione dei redditi.

Rimane anche una serie di oneri accessori. Per esempio, sarà necessario comunicare ai fornitori dei servizi (energia, acqua ecc.) nonché ai fornitori che hanno necessità di emettere fattura, il codice fiscale del condominio e, se questo è stato soppresso, occorrerà fornire il codice fiscale di un condòmino che rappresenti il condominio minimo. Già questa piccola precisazione rende evidente che, anche sopprimendo l'amministratore di condominio, sarà comunque necessario un codice fiscale.

Allora, se manca l'amministratore cosa si fa? La risposta più ovvia è semplice: uno dei condomini dovrà sacrificarsi e provvedere a tutti gli adempimenti del caso fornendo i propri dati, il proprio recapito e, soprattutto, la propria disponibilità. Morale della favola? L'amministratore del condominio potrebbe apparire superfluo ma, alla resa dei conti, serve sempre. Per inciso, rinunciando all'amministratore



**Pagine non disponibili
in anteprima**



20.4 INSTALLAZIONE E MESSA IN ESERCIZIO DEL NUOVO IMPIANTO

Attualmente gli ascensori devono essere progettati e installati conformemente ai requisiti essenziali di sicurezza e salute fissati dalla Direttiva ascensori (2014/33/UE) recepita dal D.P.R. 23/2017 (c.d. “*Decreto ascensori 2017*”), in vigore dal 30 marzo 2017.

Al completamento delle fasi di progettazione e installazione, l'**installatore** deve rilasciare al proprietario dell'impianto (ovvero al costruttore o al condominio) la **dichiarazione di conformità UE** (che, sostanzialmente, ha sostituito la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008) i cui contenuti possono variare in funzione della procedura applicata ma che, in linea di massima, deve contenere obbligatoriamente una serie di dati ovvero:

- nome e indirizzo dell'installatore;
- descrizione dell'ascensore, indicazione del tipo o della serie, numero di serie ed ubicazione;
- anno di installazione;
- disposizioni cui soddisfa l'ascensore (in particolare le “*norme armonizzate*” eventualmente utilizzate);
- indicazione dell'organismo notificato coinvolto nella procedura di valutazione della conformità alla direttiva;
- nome e funzione della persona abilitata a firmare la dichiarazione a nome dell'installatore, luogo e data della firma.

Contestualmente alla produzione della dichiarazione di conformità UE, l'installatore provvede alla **marcatatura CE** che viene apposta, in modo chiaro e visibile, all'interno della cabina. La marchiatura riporta il numero di identificazione dell'organismo notificato intervenuto secondo le modalità previste dalla procedura di valutazione della conformità.

L'**installatore** deve consegnare al proprietario dell'impianto:

- il **libretto di uso e manutenzione** dell'impianto, completo dei disegni e degli schemi necessari al suo normale utilizzo nonché alla manutenzione, all'ispezione, alla riparazione, alle verifiche periodiche ed alla manovra di soccorso;
- le **attrezzature e gli accessori speciali essenziali** (ad esempio: tastierini da applicare al quadro di comando indispensabili per lo sblocco, la regolazione e la programmazione delle manovre dell'ascensore) per poter regolare l'impianto, eseguirne la manutenzione e utilizzarlo in condizioni di sicurezza.

Per poter mettere in esercizio l'impianto, il **proprietario**, entro 60 giorni dalla data di emissione della dichiarazione di conformità, deve inviare un'apposita comunicazione al Comune competente per territorio rispetto al luogo in cui si trova l'impianto indicando:

- l'indirizzo ove è installato l'impianto;
- alcuni dati relativi all'impianto ovvero velocità, portata, corsa, numero delle fermate e tipo di azionamento;
- nominativo o ragione sociale dell'installatore dell'ascensore o del fabbricante

- del montacarichi o dell'apparecchio di sollevamento rispondente alla definizione di ascensore la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s (art. 3, comma 3, D. Leg.vo 17/2010);
- copia della dichiarazione di conformità UE;
 - la ditta, abilitata ai sensi del D.M. 37/2008, a cui è stata affidata la manutenzione dell'impianto e la relativa accettazione;
 - il soggetto incaricato di effettuare le ispezioni periodiche sull'impianto, ai sensi dell'articolo 13, comma 1 D.P.R. 162/1999, che abbia accettato l'incarico;
 - verbale di verifica straordinaria di attivazione dell'impianto (solo ove la comunicazione al Comune non venga effettuata entro i prescritti 60 giorni).

Il competente **ufficio comunale**, nei successivi 30 giorni, assegna all'impianto un numero di matricola e lo comunica al proprietario e al soggetto competente per l'effettuazione delle verifiche periodiche. Il numero di matricola deve essere apposto in cabina all'interno di una targa identificatrice dell'impianto.

Durante la vita dell'impianto, il proprietario (ovvero l'amministratore) dovrà comunicare al Comune ogni eventuale modifica che dovesse occorrere quali, per esempio, il cambio della ditta di manutenzione, cambio del soggetto incaricato della verifica periodica ecc.

Alcune amministrazioni utilizzano una propria modulistica standardizzata.

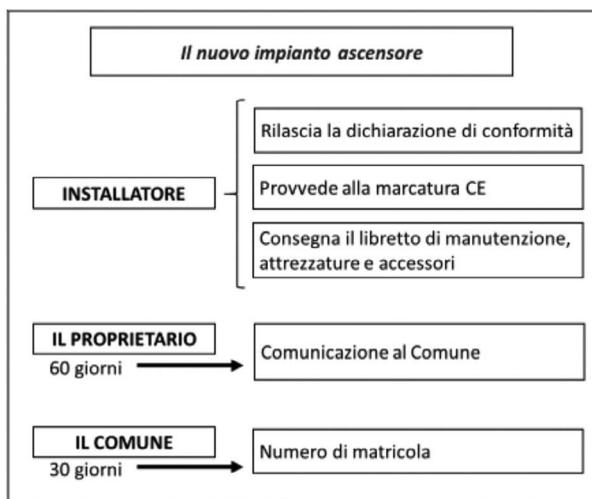


Figura 20.1 - Obblighi per installazione e messa in esercizio dell'ascensore

20.5 LA MANUTENZIONE ORDINARIA

L'art. 15 del D.P.R. 162/1999 pone a carico del proprietario (nel nostro caso dell'amministratore) *“Ai fini della conservazione dell'impianto e del suo normale*

funzionamento, [l'obbligo di] affidare la manutenzione [...] degli ascensori [...] la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata [...]"; se ne deduce che è vietato mantenere in esercizio un ascensore se la manutenzione non è stata affidata ad un soggetto abilitato. Le operazioni di manutenzione comportano due attività principali:

- **visite di manutenzione preventiva**, finalizzate a verificare il regolare funzionamento dei principali componenti dell'impianto (porte dei piani e serrature, stato di conservazione delle funi, normale pulizia e lubrificazione ecc.); tali visite devono essere effettuate in funzione dell'esigenza dell'impianto ovvero in funzione delle sue caratteristiche generali e dell'intensità di utilizzo;
- **visite semestrali**, finalizzate alla verifica dell'integrità e dell'efficienza di tutti i dispositivi e dei componenti di sicurezza (paracadute, funi, sistema di allarme, limitatore di velocità ecc.) da effettuare, per l'appunto, *"almeno una volta ogni sei mesi"*.

L'art. 15, comma 5, del D.P.R. 162/1999 prevede che: *"Il manutentore promuove, altresì, tempestivamente la riparazione e la sostituzione delle parti rotte o logorate, e a verificarne l'avvenuta, corretta, esecuzione"* mentre il successivo comma 6 impone al proprietario di provvedere *"prontamente alle riparazioni e alle sostituzioni"*.

Caso pratico 31 - Ascensore: possibile affidare la manutenzione a ditta diversa dal manutentore

È possibile affidare l'esecuzione dei lavori di manutenzione ad una ditta diversa dal manutentore ufficiale?

A volte accade che il condominio decida di affidare i lavori di manutenzione ad una ditta diversa dal manutentore ufficiale dell'impianto. Tale decisione potrebbe essere motivata da urgenza nell'esecuzione dei lavori (in quanto il manutentore nominato potrebbe non essere momentaneamente disponibile) o da motivi economici (in quanto l'altra ditta potrebbe presentare un preventivo meno oneroso). Si tratta, in ogni caso, di scelte del tutto legittime, ovviamente purché la ditta esecutrice sia abilitata. Occorre però considerare che la ditta a cui è stata affidata la manutenzione dell'impianto risponde della sua efficienza e sicurezza; per questo motivo il manutentore, ove si accorga che i lavori sono stati eseguiti da terzi, deve *"verificarne l'avvenuta, corretta, esecuzione"* e, ove ritenga che questi non siano stati eseguiti correttamente, può risolvere il contratto di manutenzione per fatto o colpa del proprietario/committente eventualmente chiedendo il risarcimento dei danni subiti.

20.6 LE VERIFICHE PERIODICHE E LA MANUTENZIONE ORDINARIA

L'attività di verifica periodica di ascensori e montacarichi è disciplinata dall'articolo 13 del D.P.R. 162/1999 che prevede diverse tipologie di controllo.

La **verifica periodica biennale** (art. 13, D.P.R. 162/1999 come modificato dall'art.

6, D.P.R. 214/2010) consiste nell'accertamento e nel controllo dello stato di conservazione e manutenzione dell'impianto, con particolare riferimento ai sistemi e dispositivi di sicurezza dai quali dipende il funzionamento sicuro dell'impianto. La verifica periodica è diretta ad accertare, quindi, se le parti dalle quali dipende la sicurezza di esercizio dell'impianto sono in condizioni di efficienza e se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente. Il termine per l'esecuzione delle operazioni di controllo decorre dalla data di messa in esercizio dell'impianto. La verifica biennale viene eseguita da ingegneri della ASL o ARPA competente per territorio ovvero da un organismo di certificazione autorizzato dal MiSE. Le operazioni di verifica si effettuano alla presenza del manutentore dell'impianto, che dovrà eseguire le operazioni di verifica su indicazione dell'ingegnere verificatore.

Tali verifiche riguarderanno obbligatoriamente:

- l'integrità ed efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- le funi, le catene e i loro attacchi;
- l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza della messa a terra.

I controlli più approfonditi dovrebbero riguardare:

- la documentazione tecnica in possesso del condominio allo scopo di verificare, in fase preliminare, la disponibilità, l'adeguatezza e la rispondenza della documentazione richiesta all'effettivo stato dell'impianto;
- la denuncia dell'impianto di messa a terra;
- il sistema di captazione delle scariche atmosferiche e relativa valutazione del rischio di fulminazione;
- la dichiarazione di conformità dell'impianto (ex Legge 46/1990);
- il progetto dell'impianto di dispersione;
- lo schema unifilare dell'impianto elettrico con particolare attenzione agli schemi dei quadri elettrici;
- nel caso di cabina di trasformazione propria, è indispensabile conoscere il valore aggiornato della potenza impiegata, il valore della corrente di guasto monofase a terra e del tempo di risoluzione del guasto per poter valutare la resistenza massima ammissibile. Questi valori sono in genere presenti sul contratto di fornitura o da richiedere al proprio fornitore di energia elettrica.

In caso di **esito negativo del controllo**, l'organismo certificatore invia al Comune in cui è ubicato l'impianto copia del relativo verbale di avvenuta visita ispettiva con esito negativo invitando l'amministrazione comunale all'emissione dei provvedimenti di competenza (chiusura e fermo dell'impianto). A questo punto il condominio, se vuole ottenere la revoca del provvedimento, è tenuto ad eseguire le opere necessarie a ripristinare la sicurezza dell'impianto e ad inoltrare una formale richiesta di verifica straordinaria all'organismo di controllo. Quest'ultimo, nei successivi venti giorni, provvederà ad effettuare la verifica straordinaria.

La **verifica straordinaria** prevista dall'articolo 14 del D.P.R. 162/1999 viene effettuata su richiesta del proprietario/legale rappresentante (e, quindi, dell'amministratore di condominio) in tre casi diversi ovvero:

- 1) a seguito di verbale di verifica periodica con esito negativo; in mancanza della verifica straordinaria l'impianto non può essere utilizzato; in tal caso il verbale dovrà evidenziare in modo dettagliato la rimozione delle cause che avevano determinato l'esito negativo della precedente verifica.
- 2) in caso di incidenti di notevole importanza, anche in assenza di infortunio;
- 3) a seguito di modifiche significative apportate all'ascensore ovvero nel caso di:
 - cambiamento della velocità;
 - cambiamento della portata;
 - cambiamento della corsa;
 - cambiamento del tipo di azionamento, quali quello idraulico o elettrico;
 - sostituzione del macchinario, del supporto del carico con la sua intelaiatura, del quadro elettrico, del gruppo cilindro-pistone, delle porte di piano, delle difese del vano e di altri componenti principali.

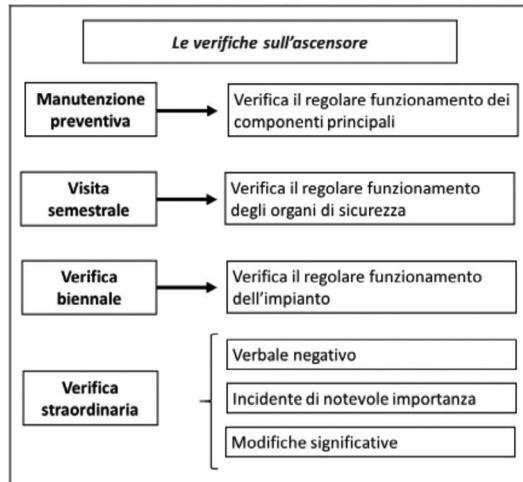


Figura 20.2 - Le verifiche periodiche e straordinarie sull'ascensore

20.7 GLI ORGANI DI CONTROLLO

Alle verifiche periodiche di ascensori e montacarichi provvedono, secondo i rispettivi ordinamenti, a mezzo di tecnici forniti di laurea in ingegneria:

- l'Azienda sanitaria locale competente per territorio;
- la Direzione provinciale del lavoro competente per territorio (limitatamente agli impianti installati presso gli stabilimenti industriali o le aziende agricole);
- gli organismi di certificazione notificati ai sensi del nuovo regolamento per le valutazioni di conformità.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



27.15.1 Chi paga per la riparazione del lastrico solare

Uno dei problemi più sentiti in materia di condominio riguarda la ripartizione delle spese relative alla manutenzione del lastrico solare. Il problema di fondo è dato dalla oggettiva difficoltà di procedere ad una equa ripartizione dei costi.

Partiamo con le definizioni. Il Codice civile non fornisce la nozione di lastrico solare e la lacuna non è colmata neanche dalle “*definizioni standardizzate*” introdotte dalla Riforma Madia, che, però, definiscono il “*terrazzo*” (punto 40) come “*l’elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni*”. Tradizionalmente il lastrico solare viene definito come il manufatto di copertura dell’edificio, impermeabilizzato e normalmente con pavimento in piano. Esiste una differenza sostanziale tra il “*terrazzo*” e il “*lastrico solare*”. Normalmente il *terrazzo*, di proprietà esclusiva, è direttamente accessibile da una unità immobiliare di cui costituisce una naturale prosecuzione e può esplicare anche funzioni di copertura dei piani sottostanti, siano essi di proprietà esclusiva o di uso comune. Il *lastrico solare* (accessibile o inaccessibile che sia) costituisce semplicemente un elemento di copertura che può essere usato in via esclusiva da un condomino, da un gruppo di condomini o anche da tutti; teoricamente, potrebbe appartenere anche a chi non ha altra proprietà nel condominio.

Procedere alla ripartizione delle spese relative al lastrico solare/terrazzo non è assolutamente facile in quanto entrano in gioco una serie di variabili che influiscono sui possibili criteri di divisione delle spese rendendo discutibile ogni soluzione che voglia risolvere il problema in modo standardizzato. Cercheremo di fornire, per quanto possibile, uno schema da utilizzare come guida di riferimento.

Tabella 27.2 - Ripartizione delle spese del lastrico solare: la casistica

Il criterio generale della “*verticale*”

La ripartizione delle spese relative ai lastrici solari condominiali (artt. 1117 e 1126 c.c.) è sempre effettuata in base al principio della verticale effettiva, cioè si paga solo per la parte di unità immobiliare effettivamente coperta e non si paga per la parte del medesimo appartamento non coperta. Del resto, è inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condomini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l’edificio, la facciata, le fondazioni; ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condomini, l’art. 1126 c.c. non avrebbe alcuna pratica applicazione (Cassazione, Sez. VI Civ., 10 maggio 2017, n. 11848; Sez. II Civ., 16 luglio 1976, n. 2821; Sez. II Civ., 23 gennaio 2014, n. 1451).

Lastrico solare inaccessibile

Se il lastrico solare è inaccessibile (sfornito di parapetti e inutilizzabile come terrazza), abbiamo tre possibilità.

- A) *il lastrico serve da copertura a tutte le proprietà che compongono il condominio*: in questo caso le spese vanno ripartite fra tutti i condomini, secondo la quota millesimale di proprietà di ciascuno;

- B) *il lastrico copre solo una parte dell'edificio*: la spesa sarà ripartita solo fra i condomini le cui proprietà sono coperte dal lastrico (art. 1123, ultimo comma, c.c.). Se copre un corpo di fabbrica separato, la ripartizione avverrà col solito metodo di dividere la spesa per il totale dei millesimi di comproprietà le cui unità esclusive sono coperte dal lastrico, moltiplicando il quoziente per i millesimi di ciascun condomino. Il calcolo può diventare particolarmente complesso quando, per esempio, il lastrico copre solo in parte alcune proprietà esclusive; i conteggi diventano infernali nell'ipotesi in cui il lastrico copre la scala comune di accesso ad appartamenti coperti da altro lastrico.
- C) *Il lastrico solare, anche se inaccessibile, è di proprietà esclusiva di un condomino o del costruttore-venditore*. In questo caso, per la ripartizione delle spese si applica l'art. 1126 Cod. civ. (per cui un terzo della spesa di riparazione è a carico del proprietario esclusivo).

Lastrici e terrazze accessibili

Nel caso in cui il lastrico solare sia accessibile e, quindi, utilizzabile come stenditoio, terrazzo, giardino pensile e simili, potremmo avere due ipotesi-tipo a seconda che esso sia utilizzato da tutti i condomini o solo da alcuni. In tal caso potrebbe verificarsi una serie di ipotesi-tipo.

1) Lastrico accessibile comune a tutti i condomini

- A) *il lastrico è usato da tutti i condomini e copre l'intero edificio*: la ripartizione delle spese avverrà in base alla quota millesimale di tutti i condomini (art. 1123, comma 1 c.c.; Cassazione, Sez. II Civ., 9 febbraio 2001, n. 1861). La ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'utilità che se ne tragga non si giustifica con riferimento al tetto (o alla facciata), che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio (Cassazione, Sez. VI-2 Civ., 7 ottobre 2019, n. 24927; Sez. II Civ., 3 gennaio 2013, n. 64; Sez. II Civ., 4 maggio 1999, n. 4403; Sez. II Civ., 29 aprile 1993, n. 5064; Sez. II Civ., 27 novembre 1990, n. 11423; Sez. II Civ., 22 dicembre 2014, n. 27154).
- B) *il lastrico è usato da tutti i condomini ma copre solo una parte dell'edificio*: la spesa sarà divisa per il totale dei millesimi dei condomini dei piani sottostanti e il quoziente sarà moltiplicato per i millesimi di ciascun condomino.
- C) *il lastrico è usato da condomini le cui proprietà sono coperte da un altro lastrico*: 1/3 della spesa sarà ripartita tra tutti i condomini che usano il lastrico secondo la loro quota millesimale, mentre i rimanenti 2/3 saranno posti a carico dei condomini le cui proprietà sono coperte dal lastrico.

2) Lastrico esclusivo accessibile utilizzato solo da alcuni condomini

Quando il lastrico solare sia di uso esclusivo di un condomino o di un gruppo di condomini, esso svolge comunque la funzione di copertura per cui – salvo il caso in cui il danno non derivi da fatto imputabile solo al condomino o al gruppo di condomini che ne hanno l'uso esclusivo – la spesa sarà ripartita (art. 1126 c.c.) in tre parti uguali, di cui 1/3 andrà a carico di chi ha l'uso esclusivo del terrazzo e i rimanenti 2/3 andranno a carico dei condomini le cui proprietà sono

coperte dal lastrico (art. 1126 c.c.). Il proprietario esclusivo, in questo caso, è soggetto ad una doppia contribuzione nel caso in cui, oltre ad avere l'uso esclusivo (e, quindi, essendo obbligato al pagamento di 1/3 della spesa) sia proprietario anche di unità immobiliari sottoposte al lastrico (nel qual caso dovrà concorrere, in proporzione alla quota millesimale, anche al pagamento dei rimanenti 2/3) (Cassazione, Sez. II Civ., 21 maggio 2020, n. 9383; Sez. II Civ., 7 febbraio 2017, n. 3239; Sez. III Civ., 21 febbraio 2006, n. 3676; Sez. II Civ., 28 novembre 2001, n. 15131).

Ipotesi particolari

Ripartizione delle spese relative ai lavori di ristrutturazione dell'intero lastrico solare, allorché questo sia in parte aggettante rispetto alla sagoma dell'edificio.

Salvo verifiche tecnico-strutturali, all'intero lastrico solare deve essere presuntivamente attribuita un'unitarietà non solo strutturale, ma anche funzionale in ogni sua parte, allorché in sede di progettazione la costruzione del solaio sia stata unitariamente concepita con posa di un'unica continua guaina isolante, con conseguente impossibilità di riparazioni parziali della sola parte non aggettante, che esporrebbe a rischio di infiltrazione l'intero lastrico solare facendogli perdere la necessaria funzione di copertura al servizio di tutto lo stabile, in relazione alla quale è stato dettato il criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c. Di conseguenza, le spese dei lavori di rifacimento vanno ripartite secondo i parametri dell'art. 1126 c.c., sia per la parte che svolge funzione di copertura, che per le parti in oggetto (Tribunale di Roma, Sez. V Civ., 26 febbraio 2019, n. 4327).

Ipotesi particolari: raccolta delle acque

Potremmo avere l'ipotesi in cui il lastrico di copertura di una parte dell'edificio assolve anche alla funzione di raccolta delle acque di scolo di altre parti dell'edificio. In tale ipotesi il lastrico deve ritenersi destinato a servire non solo le parti che si trovano nella sua proiezione verso il basso, ma anche le parti dell'edificio che raccolgono le acque di scolo. Di conseguenza, le spese andranno ripartite tra tutti i condomini che ne traggono utilità (Cassazione, Sez. II Civ., 16 aprile 1999, n. 3803).

Ipotesi particolare: l'immobile è coperto da due lastri

Spesso il fabbricato è coperto da due diversi lastri solari. Cosa accade se solo un lastrico richiede opere di manutenzione? In questo caso le spese relative alla manutenzione si ripartiscono unicamente tra i proprietari che si trovano nella verticale del lastrico oggetto di manutenzione; conseguentemente il proprietario dell'immobile sottoposto a due lastri solari concorrerà alle spese limitatamente alla porzione dell'immobile che si trova nella proiezione del lastrico solare oggetto di riparazione.

27.15.2 L'ipotesi di copertura in parte praticabile e in parte terrazzo

Molti fabbricati sono costituiti da un "*piede*" destinato a locali commerciali molto più ampio rispetto al sovrastante fabbricato a destinazione residenziale. In questo caso, l'area di copertura dei locali a piano terra può avere una doppia destinazione: in parte lastrico solare impraticabile ed in altra parte terrazzo a livello di proprietà esclusiva dell'appartamento a primo piano. Come ripartire le spese relative all'area

di copertura “*mista*”? Secondo la Cassazione, la terrazza a livello che espliciti anche funzioni di copertura e protezione dagli agenti atmosferici dei vani sottostanti (salvo patto contrario) deve essere considerata come un bene di proprietà condominiale (ex art. 1117 c.c.) in quanto svolge la medesima funzione del lastrico solare ed è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato. La circostanza che ad essa si acceda da un appartamento al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata rimane un effetto secondario che non pregiudica la destinazione e i diritti dei condomini sulla cosa comune (ex art. 819 c.c.). La stessa Cassazione ha evidenziato che il regime di comunione non viene escluso dal fatto che un singolo condomino tragga dal bene una utilità maggiore rispetto ad altri (Sez. II Civ., 23 agosto 2017, n. 20287).

Caso pratico 49 - Uso del terrazzo condominiale

Un condomino ha messo in comunicazione il terrazzo condominiale con la propria abitazione. Il varco è protetto da una porta blindata. Lo stesso inquilino ha collocato sul terrazzo condominiale alcune piante, un tavolo e delle sedie e ha preso l'abitudine di intrattenersi sul terrazzo. *Tale comportamento è legittimo?* Sembra che il condomino voglia appropriarsi del terrazzo condominiale, in effetti dovrebbe essere applicabile l'articolo 1102 del Codice civile che permette al condomino di servirsi della cosa comune, apportandovi a proprie spese le modifiche necessarie al migliore utilizzo, senza alterarne la destinazione e senza impedirne il pari uso altrui. In questi termini il comportamento appare legittimo; del resto anche gli altri condomini, volendo, potrebbero portare una poltrona sul terrazzo e prendere il sole (clima permettendo). Il comportamento sarebbe illegittimo ove il condomino cerchi di impedire o ostacolare l'accesso al terrazzo agli altri condomini.

27.15.3. Umidità in condominio: ecco come comportarsi

Umidità e infiltrazioni di acqua sono problemi ricorrenti che, purtroppo, affliggono quasi tutti i condominii ma venirne a capo non è del tutto agevole anche perché entrano in gioco una serie di variabili. La Tabella 27.3 cerca di fornire un quadro schematico della situazione. In ogni caso occorre tener presente che, quando si riscontrino delle infiltrazioni, è necessario chiedere l'intervento dell'amministratore che dovrà nominare un tecnico di fiducia per individuare le cause del danno. Nel caso, sarà opportuno premurarsi di stabilire se lo stabile è assicurato. È opportuno che la contestazione e la relativa richiesta di risarcimento vengano formalizzate con un documento a data certa (raccomandata o Posta elettronica certificata).

Tabella 27.3 - Infiltrazioni: la ripartizione delle spese

Casistica	Ripartizione delle spese
Infiltrazioni dal terrazzo senza funzioni di copertura	Singolo proprietario



**Pagine non disponibili
in anteprima**



INDICE DELLE TABELLE

Tab. 1.1	- Le principali novità della riforma	31
Tab. 1.2	- L'ordine del giorno per convocare l'assemblea	35
Tab. 1.3	- Il condominio: quadro di sintesi	50
Tab. 2.1	- Beni comuni, presunzione: quadro di sintesi	60
Tab. 3.1	- Solaio di interpiano: criteri di ripartizione delle spese	67
Tab. 3.2	- Immobili di pregio: le caratteristiche	88
Tab. 3.3	- Immobili di pregio: la tabella delle caratteristiche	89
Tab. 3.4	- Il decalogo per installare la canna fumaria	113
Tab. 4.1	- Il condominio minimo: quadro di sintesi	122
Tab. 5.1	- Il condominio parziale: quadro di sintesi	127
Tab. 6.1	- La difesa dei beni comuni: quadro di sintesi	133
Tab. 7.1	- Raffronto tra amministratore di condominio, amministratore di supercondominio e caposcala	147
Tab. 7.2	- Il supercondominio: quadro di sintesi	153
Tab. 8.1	- Modifiche beni comuni: quadro di sintesi	163
Tab. 8.2	- Lavori sui beni di proprietà esclusiva: quadro di sintesi ...	163
Tab. 8.3	- Gli interventi di recupero edilizio: quadro di sintesi	163
Tab. 9.1	- Amministratore: i dati da comunicare ai condomini	177
Tab. 9.2	- Amministratore: le mancanze sanzionabili con la revoca ...	201
Tab. 9.3	- Documenti da consegnare a fine mandato	202
Tab. 9.4	- Norme tecniche e prassi di riferimento per le attività professionali non regolamentate	218
Tab. 9.5	- Cinque tipi di amministratore condominiale	222
Tab. 9.6	- Le organizzazioni degli amministratori iscritte nell'elenco del MISE	224
Tab. 9.7	- Il decalogo del buon amministratore di condominio	224
Tab. 9.8	- L'amministratore di condominio: quadro di sintesi	232
Tab. 10.1	- La manutenzione programmata	238
Tab. 10.2	- La manutenzione programmata dei beni privati	240
Tab. 10.3	- La manutenzione programmata dei beni comuni	241
Tab. 10.4	- I doveri dell'amministratore di condominio	243
Tab. 10.5	- Registro anagrafe condominiale: la dotazione di sicurezza .	248
Tab. 10.6	- Il Regolamento UE (GDPR) in pillole	262
Tab. 10.7	- Il decalogo per la corretta gestione della privacy in condominio	268
Tab. 10.8	- Prevenzione incendi: le categorie attinenti al condominio ...	282

Tab. 10.9	- Pericolo d'incendio per fasce di rischio	283
Tab. 10.10	- Autorimesse: gli standard dimensionali	284
Tab. 10.11	- Prevenzione incendi: le definizioni generali	285
Tab. 10.12	- Prevenzione incendi: tavola di corrispondenza	292
Tab. 10.13	- Prevenzione incendi: fasce di rischio	294
Tab. 10.14	- Antincendio: i documenti da conservare	294
Tab. 10.15	- Antincendio: gli obblighi dell'amministratore di condominio .	294
Tab. 10.16	- Le attribuzioni dell'amministratore condominiale: quadro di sintesi	304
Tab. 11.1	- Verbale d'assemblea: i requisiti minimi	311
Tab. 11.2	- Le maggioranze in assemblea	318
Tab. 11.3	- Assemblea: tutte le maggioranze necessarie	319
Tab. 11.4	- I fondi del condominio	332
Tab. 11.5	- Le delibere nulle	345
Tab. 11.6	- Le delibere annullabili	345
Tab. 11.7	- L'assemblea di condominio: quadro di sintesi	361
Tab. 12.1	- Gli organi non necessari: quadro di sintesi	368
Tab. 13.1	- Le innovazioni: quadro di sintesi	378
Tab. 14.1	- Opere su parti comuni: quadro di sintesi	390
Tab. 15.1	- Impianti non centralizzati: quadro di sintesi	402
Tab. 16.1	- Impianti per produrre energia alternativa: quadro di sintesi .	405
Tab. 17.1	- Barriere architettoniche: i bonus fiscali	415
Tab. 17.2	- L'abbattimento delle barriere architettoniche: quadro di sintesi	415
Tab. 18.1	- Le regole da rispettare per godere del bonus videosorveglianza	422
Tab. 18.2	- Impianti di videosorveglianza: quadro di sintesi	422
Tab. 19.1	- Tabella riepilogativa dei periodi di accensione per zona climatica	426
Tab. 19.2	- Documenti e verifiche per impianti termici ad uso domestico con potenza <35 kW	430
Tab. 19.3	- Tempistica per la "bollinatura" per impianti <35 kW	430
Tab. 19.4	- Documenti e verifiche per impianti termici ad uso domestico con potenza >35 kW	431
Tab. 19.5	- Tempistica per per la "bollinatura" per impianti >35 kW ...	431
Tab. 19.6	- Impianto termico: quadro di sintesi	459
Tab. 20.1	- I tempi per il controllo degli impianti ascensore	472
Tab. 20.2	- Ascensore: le caratteristiche dell'impianto per disabili	488
Tab. 20.3	- Impianto ascensore: quadro di sintesi	491
Tab. 21.1	- Impianto elettrico condominiale: quando serve il progettista	498
Tab. 21.2	- Impianto elettrico: i compiti dell'amministratore	498
Tab. 21.3	- I punti chiave della Legge 46/1990	502

Tab. 21.4	- I punti focali del D.P.R. 462/2001	502
Tab. 21.5	- Impianto elettrico: quando il progetto è obbligatorio	506
Tab. 21.6	- Impianto elettrico: controllo su tre livelli	507
Tab. 21.7	- Impianto elettrico: cosa controllare e riparare	510
Tab. 21.8	- Impianti elettrici: la normativa tecnica di settore	511
Tab. 21.9	- Impianto elettrico: quadro di sintesi	513
Tab. 22.1	- Impianto idrico: quadro di sintesi	520
Tab. 23.1	- Classificazione dei lavoratori	523
Tab. 23.2	- Il portiere: quadro di sintesi	535
Tab. 24.1	- Quando si applica il bollo da 2 euro	537
Tab. 24.2	- Quando non si applica il bollo da 2 euro	538
Tab. 24.3	- Adempimenti e oneri fiscali: quadro di sintesi	545
Tab. 25.1	- Condominio: le norme inderogabili contenute nel Codice civile	562
Tab. 25.2	- Condominio: le norme inderogabili contenute nelle Disposizioni di attuazione	563
Tab. 25.3	- Le norme regionali sui B&B	576
Tab. 25.4	- Le strutture ricettive extralberghiere (art. 12 Codice del turismo)	578
Tab. 25.5	- Regolamento di condominio: quadro di sintesi	584
Tab. 26.1	- Tabelle millesimali: la Tabella A	586
Tab. 26.2	- Tabelle millesimali: a cosa servono	588
Tab. 26.3	- Tabelle millesimali: i tipi di coefficiente	589
Tab. 26.4	- Tabelle millesimali: i coefficienti di base	590
Tab. 26.5	- Tabelle millesimali: i coefficienti di destinazione	590
Tab. 26.6	- Tabelle millesimali: i coefficienti di piano	590
Tab. 26.7	- Tabelle millesimali: i coefficienti di orientamento	591
Tab. 26.8	- Tabelle millesimali: i coefficienti prospettici	591
Tab. 26.9	- Tabelle millesimali: i coefficienti di luminosità	591
Tab. 26.10	- Modifiche che comportano revisione delle tabelle millesimali	595
Tab. 26.11	- Tabelle millesimali: quadro di sintesi	601
Tab. 27.1	- Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino	608
Tab. 27.2	- Ripartizione delle spese del lastrico solare: la casistica	620
Tab. 27.3	- Infiltrazioni: la ripartizione delle spese	623
Tab. 27.4	- La partecipazione alle spese: quadro di sintesi	629
Tab. 28.1	- Ambiti della legittimazione attiva dell'amministratore	633
Tab. 28.2	- Ambiti della legittimazione passiva dell'amministratore	636
Tab. 28.3	- La legittimazione: quadro di sintesi	641
Tab. 29.1	- La deflazione del contenzioso: quadro di sintesi	652
Tab. 30.1	- La ristrutturazione importante	656
Tab. 30.2	- Le colonnine elettriche	657

Tab. 30.3	- Il “ <i>Decreto requisiti ecobonus</i> ” punto per punto	658
Tab. 30.4	- Gli allegati del “ <i>Decreto requisiti ecobonus</i> ”	659
Tab. 30.5	- I requisiti del tecnico asseveratore	660
Tab. 30.6	- Gli elementi da asseverare	661
Tab. 30.7	- I contenuti del “ <i>Decreto di agosto</i> ”	661
Tab. 30.8	- Miglioramento sismico (Sismabonus)	673
Tab. 30.9	- Isolamento strutture opache	673
Tab. 30.10	- Caldaia a condensazione	674
Tab. 30.11	- Impianto riscaldamento con pompa di calore o microgeneratore, teleriscaldamento, biomasse	675
Tab. 30.12	- Collettore solare termico	675
Tab. 30.13	- Colonnina ricarica veicoli elettrici	676
Tab. 30.14	- Pannelli fotovoltaici	676
Tab. 30.15	- Serramenti esterni	677
Tab. 30.16	- Schermature solari	678
Tab. 30.17	- I bonus fiscali: quadro di sintesi	678

INDICE DELLE FIGURE

Fig. 1.1	- Le principali norme sul condominio	30
Fig. 1.2	- La costituzione del condominio per scissione	36
Fig. 1.3	- Collegamento tra immobili diversi	37
Fig. 1.4	- Comunione pro indiviso e pro diviso	38
Fig. 1.5	- Condominio e comunione	39
Fig. 1.6	- Cessazione del condominio	41
Fig. 1.7	- L'usucapione del bene comune	44
Fig. 1.8	- I caratteri delle parti comuni	45
Fig. 1.9	- La divisione	50
Fig. 2.1	- Cosa si intende per " <i>titolo</i> "	53
Fig. 3.1	- Divieto di scavare nel sottosuolo condominiale	65
Fig. 3.2	- Il tappetino antitacco	68
Fig. 3.3	- La violazione del decoro architettonico	87
Fig. 3.4	- Decoro architettonico, aspetto architettonico, immobili di pregio	90
Fig. 3.5	- Balconi e ringhiere: beni comuni o proprietà esclusive	93
Fig. 3.6	- Contratti per l'utilizzo del lastrico solare	108
Fig. 4.1	- Condominio minimo: cosa non è obbligatorio	115
Fig. 4.2	- Condominio minimo: codice fiscale per i lavori di ristrutturazione	120
Fig. 5.1	- Differenze tra condominio, condominio minimo, condominio parziale, comunione	126
Fig. 6.1	- Azioni a tutela della proprietà e del possesso	130
Fig. 7.1	- L'assemblea del supercondominio	141
Fig. 7.2	- Supercondominio: nomina del caposcala	143
Fig. 7.3	- Supercondominio: sostituzione del rappresentante (caposcala)	145
Fig. 7.4	- Supercondominio: tabelle millesimali	151
Fig. 8.1	- Assemblea: cambio di destinazione beni comuni	156
Fig. 9.1	- Nomina dell'amministratore giudiziario	174
Fig. 9.2	- Amministratore: gli obblighi in caso di dimissioni	176
Fig. 9.3	- Il diritto di superficie	205
Fig. 9.4	- Chi può gestire il condominio	216
Fig. 9.5	- L'appropriazione indebita	228
Fig. 10.1	- Amministratore: gestione ordinaria e straordinaria	237
Fig. 10.2	- La posizione fiscale dell'amministratore di condominio	244
Fig. 10.3	- La posizione fiscale del condominio	245
Fig. 10.4	- Diritto di accesso agli atti condominiali	257

Fig. 10.5	- Come comunicare la vendita di un immobile	266
Fig. 10.6	- Obbligazioni solidali e parziarie	275
Fig. 10.7	- La gestione dei debiti in condominio	276
Fig. 10.8	- La Gestione della sicurezza antincendio	290
Fig. 11.1	- Assemblea: le regole-base per la convocazione	307
Fig. 11.2	- Assemblea ordinaria e straordinaria	308
Fig. 11.3	- Convocazione assemblea straordinaria	310
Fig. 11.4	- I quorum	317
Fig. 11.5	- Il “peso” del voto in assemblea	324
Fig. 11.6	- La delega in bianco	330
Fig. 11.7	- Manutenzione ordinaria e straordinaria	336
Fig. 11.8	- Locazione di bene comune da parte del condomino	337
Fig. 11.9	- Delibera nulla, annullabile, inesistente	349
Fig. 11.10	- Revoca e sostituzione della delibera	353
Fig. 12.1	- Le operazioni di revisione condominiale	365
Fig. 13.1	- Innovazioni, modifiche, manutenzione	373
Fig. 14.1	- Rimborso spese effettuate dal condòmino	389
Fig. 15.1	- Gli impianti non centralizzati	395
Fig. 20.1	- Obblighi per installazione e messa in esercizio dell’ascensore	465
Fig. 20.2	- Le verifiche periodiche e straordinarie sull’ascensore	468
Fig. 21.1	- Le proprietà dell’impianto elettrico	495
Fig. 22.1	- La proprietà dell’impianto idrico	519
Fig. 25.1	- I due tipi di regolamento di condominio	553
Fig. 25.2	- Quando il B&B è legittimo	573
Fig. 25.3	- B&B: favorevoli	574
Fig. 25.4	- B&B: contrari	575
Fig. 26.1	- Il valore millesimale	593
Fig. 26.2	- Tabelle millesimali: la modifica	594
Fig. 27.1	- Usufrutto: il diritto di voto	606
Fig. 27.2	- Le obbligazioni	628
Fig. 28.1	- Legittimazione attiva e passiva	632
Fig. 28.2	- Legittimazione del singolo condomino per la difesa dei beni comuni	639
Fig. 29.1	- Gli strumenti deflattivi del contenzioso	642
Fig. 29.2	- La negoziazione assistita	643
Fig. 29.3	- L’accertamento tecnico preventivo	652
Fig. 30.1	- Bonus fiscali: interventi trainanti e trainati	655
Fig. 30.2	- Aumento di superficie utile senza incremento di volumetria	669
Fig. 30.3	- Tipologie di impianto	677

INDICE DEI CASI PRATICI

Caso pratico 1	- L'atto di acquisto	54
Caso pratico 2	- Nuova porta nel vano scale	69
Caso pratico 3	- Il parcheggio nel cortile	73
Caso pratico 4	- È possibile trasformare l'area verde in parcheggio biciclette?	75
Caso pratico 5	- Condominio minimo: il conto corrente dedicato è obbligatorio?	115
Caso pratico 6	- Disaccordo sui lavori necessari ed urgenti in un condominio minimo	117
Caso pratico 7	- Quando è obbligatoria la nomina dell'amministratore .	166
Caso pratico 8	- La nomina dell'amministratore giudiziario	172
Caso pratico 9	- L'amministratore è obbligato al rilascio della polizza? .	183
Caso pratico 10	- Il conto corrente può essere intestato all'amministratore?	190
Caso pratico 11	- La consegna dei documenti e il riconoscimento del debito	202
Caso pratico 12	- L'uso del giardino in area PEEP	205
Caso pratico 13	- Come verificiamo la formazione professionale dell'amministratore?	221
Caso pratico 14	- La verifica del codice fiscale del condominio	246
Caso pratico 15	- I dati personali che l'amministratore può trattare	267
Caso pratico 16	- Quando la bacheca condominiale viola la privacy ...	268
Caso pratico 17	- La dilazione nel pagamento delle morosità	273
Caso pratico 18	- L'amministratore di condominio è obbligato a fornire i nominativi dei morosi	276
Caso pratico 19	- L'amministratore può inibire l'uso delle parti comuni? .	295
Caso pratico 20	- Il danno alla proprietà privata è imputabile sia al condominio che al condomino	301
Caso pratico 21	- La votazione per teste e per millesimi	319
Caso pratico 22	- Impugnativa per mancata convocazione di altro condomino	352
Caso pratico 23	- La sostituzione della delibera viziata	352
Caso pratico 24	- Il conflitto di interesse in assemblea	354
Caso pratico 25	- Il consiglio di condominio	366
Caso pratico 26	- L'abuso edilizio da parte del condomino	378
Caso pratico 27	- Anche i condizionatori sono soggetti a verifica?	428
Caso pratico 28	- Impianti termici: i requisiti dei manutentori	428
Caso pratico 29	- Libretto d'impianto: quando si compila	434

Caso pratico 30	- Impianto termico: quando la contabilizzazione è obbligatoria	446
Caso pratico 31	- Ascensore: è possibile affidare la manutenzione a ditta diversa dal manutentore	466
Caso pratico 32	- Ascensore: guasti e risarcimento danni	471
Caso pratico 33	- Ripartizione delle spese di installazione dell'ascensore	478
Caso pratico 34	- Ascensore: la sostituzione costituisce innovazione? ...	481
Caso pratico 35	- La ripartizione delle spese di sostituzione dell'ascensore	483
Caso pratico 36	- Impianto elettrico: mancato rilascio della DICO	504
Caso pratico 37	- Impianto elettrico: la procedura da adottare per eseguire i lavori	505
Caso pratico 38	- Impianto elettrico: smarrimento della DICO	505
Caso pratico 39	- La notifica al portiere	531
Caso pratico 40	- Il giudice può dettare il contenuto del regolamento? .	553
Caso pratico 41	- Cosa si intende per animali domestici	557
Caso pratico 42	- Il cane da compagnia	560
Caso pratico 43	- L'attività di affittacamere	574
Caso pratico 44	- Il condominio può vietare il comitato elettorale	580
Caso pratico 45	- Gli odori della cucina	580
Caso pratico 46	- Uso del cortile condominiale	582
Caso pratico 47	- Il frazionamento rende necessario modificare le tabelle?	598
Caso pratico 48	- Possibile utilizzare le tabelle millesimali non approvate?	601
Caso pratico 49	- Uso del terrazzo condominiale	623
Caso pratico 50	- L'azione contro il costruttore per i vizi	634
Caso pratico 51	- La delega per la mediazione	646
Caso pratico 52	- L'assemblea può ripartire le spese del Sismabonus a maggioranza?	666



**Pagine non disponibili
in anteprima**



INDICE ANALITICO

- abusi edilizi, 94, 663-8
accertamento tecnico preventivo (ATP), 650-1
 conciliativo, 651
affittacamere, 570-1
affitto breve, 249-50
agenti immobiliari, 214-6
alberi, 71
amministratore di condominio, 164-304
 accettazione, 167-70; albo, 209, 216;
 attestazione sulle liti pendenti, 256;
 codice ATECO, 244-5; compenso, 178-181; compenso extra, 179-80; compenso Superbonus, 180; compiti principali, 234-5, 243, 304; consegna documenti, 201-3; contributi, 31, 132, 211, 234, 243-4, 304; crediti verso il condominio, 270; delega per l'assemblea, 329-30; delibera di nomina, 169; dimissioni, 174-7, 192-3, 210-1; dimissioni e sostituzione, 175; dimissioni, consegna, 201-2; facente funzioni, 167; formazione, 219-21; gestione ordinaria, 235-7; incarico e accettazione, 169-70; mancata nomina, 178; mandato, accettazione, 167-8; manutenzione straordinaria, 179-80, 235-7, 308-9, 331-5, 608-10; nomina congiunta, 166; nomina non in regola, 230-1; obbligo di collaborare con creditore, 275-6; obbligo conservazione documenti, 233; oneri legati alla nomina, 176; partita IVA, 244-5, 538-9, 544-5; polizza assicurativa, 181-4; quando diventa obbligatorio, 165-7; ratifica, 157, 236, 336-7, 632-7; recapiti, 187; recupero compensi, 181; recupero crediti, dilazione, 273; reperibilità, 187, 225; responsabile dei lavori, 180; revoca, 192-202, 220-1; revoca giudiziaria, 184, 200; revoca, conciliazione, 198-9; revoca, dimissioni, 198; revoca, giusta causa, 197; revoca, incolpevole, 197; revoca, motivi, 195-6; revoca, nuova nomina, 200; rinnovo automatico, 177-8; sostituto, 175, 231-2; spese per le copie, 257-8
amministratore giudiziario, 170-5
 compenso, 173; decreto di nomina, 174-5; nominato da amministratore uscente, 174; requisiti, 172-3; spese del giudizio, 171
animali
 contratto di locazione, 559; danni da omessa custodia, 558; divieto, 556-7; domestici, 559-60
antenna
 centralizzata, 398-402; "*diritto all'antenna*", 392; installazione sul lastrico solare, 107-8; radioamatore, 397; antenna TV, 395-6
APE: vedi Attestato di prestazione energetica
appropriazione indebita, 226-30
 aggravata, 227; di documenti, 230; prescrizione, 228-9; semplice, 227
arbitrato, 650
arricchimento senza causa, 389-90
ascensore, 89, 243, 369-70, 409-14, 460-92
 accessori speciali, 464, 491; accettazione di incarico, 463, 469; atrio condominiale, 413; cortile interno, 413; dichiarazione conformità, 462, 464-7, 469, 491; dimensione della cabina, 481, 485, 488; esterno, 344, 412-3, 491; fonti normative, 460-2; innovazione, 410-4, 476, 481, 490-2; installato dai condomini, 474-5; installatore, 462, 464, 491; installazione nel cortile, 413; libretto di immatricolazione, 462, 469-70; libretto di uso e manutenzione, 464, 491; manutentore, 463, 464, 491; manutenzione preventiva, 466, 492; marcatura CE, 462, 464, 491; numero di matricola, 462, 465, 469, 491; nuova installazione, limiti, 481; nuovo impianto, diritto di riscatto, 477, 480; partecipazione alle spese, 478, 480, 487; quorum, 346, 492; realizzato dal costruttore, 473-4; ristrutturazione impianto, 480; rumori molesti, 487; soggetto svantaggiato, 476; sostituzione, 481; spese di adeguamento, 482-3; spese di gestione, 481; su area comune, 412; tabelle millesimali, 486; taglio delle scale, 484; trasporto materiali, 487; vano scala, 414, 484, 490; verifica biennale, 467; verifica con esito negativo, 467; verifica periodica biennale, 462; verifica straordinaria, 465, 467-8, 492; visite semestrali, 466, 492
asilo nido, 575
aspetto architettonico, 90, 322, 583
assemblea di condominio, 305-61
 attribuzioni, 330-1; avviso di convocazione, 337-42; condomino ritardatario, 324; convocazione, 309-10; convocazione, amministratore revocato, 199; sostituzione, 306; delega, 325-30; delega al dipendente dell'amministratore, 328-9; delega all'amministratore, 327-8; delega, oltre 20 condomini, 327; delibere annullabili, 345-9; delibere inesistenti, 347-50; delibere nulle, 343-9; "*fondo speciale*", 331-4; mista, 359-60; operazioni preliminari, 311-3; ordinaria, 308; presidente, 311-5; privacy, 360-1; quo-

- rum, 315-23; registrazione, 360-1; segretario, 311, 314-5; straordinario, 308; verbale, 310-1; videoconferenza, 358-9; voto, 323-4; voto per testa, 222; voto, conflitto di interessi, 324-8; voto, "prova di resistenza", 329, 340, 354
- assistente familiare, 533-4
- associazioni non regolamentate, 223-4
- ATP: vedi Accertamento tecnico preventivo
- Attestato di prestazione energetica (APE), 320, 374, 455, 658-9
- attestazione sullo stato dei pagamenti, 255
- aumento di superficie utile, 666, 668-9, 679
- avviso di convocazione, 337-42
- locazione, 341; mancato invio, 340
- avvocato, 212-3
- accordo sui compensi, 645; assistenza, 171-2, 648; incompatibilità, 215-6; mediazione, 644; mediazione obbligatoria, 644-5; quantificazione della parcella, 635, 648; spese legali, 171-2
- azione
- manutenzione, 130; reintegrazione, 130-1
- badante condominiale, 534-5
- balcone, 89-94, 690
- a castello, 91; ad incasso, 91; aggettante, 91; definizione, 90; trasformazione in veranda, 94, 595, 664, 666, 668, 679
- barriere architettoniche, 319-20, 374-5, 378, 406-15, 461, 474-7, 483-4, 488-92, 655
- Bed & Breakfast, 569-77
- destinazione d'uso, 573-4; regolamento di condominio, 573
- bene comune, 37, 42-9, 51-113, 128-33, 154-63, 379-90
- cambio destinazione, 383-4; composizione, 387; locazione, 341; opere, 380-4; presunzione di condominialità, 56-9; rinuncia, 439-44; tutela del singolo condomino, 156; utilizzo, 388-9
- beni esclusivi
- cambio di destinazione, 158-61; lavori, 159-60; lavori, comunicazione amministratore, 159
- bonus fiscali, 653-79
- braga, 108
- canali di scarico, 108
- canna fumaria, 109-13, 295
- decoro architettonico, 112-3; opere abusive, 378
- caposcala, 140-3
- case-vacanza, 249
- cavedio, 68-9
- chiostroino, 68
- Codice ATECO, 244-5
- Codice civile
- art. 817, 56; art. 818, 56; art. 840, 64; art. 1021, 55, 607; art. 1024, 56; art. 1100, 29; art. 1102, 43, 45, 55, 64, 70, 72, 78, 111, 370-2, 378, 380-7, 409, 412-3, 439, 457, 475, 481, 584, 623; art. 1104, 47, 116; 1105, 116, 339, 390; art. 1111, 38, 49; art. 1116, 29; art. 1117, 29-30, 35, 37, 51-61, 63-5, 69-72, 76, 83-7, 92-3, 96-7, 99, 102-3, 108-9, 126, 128, 134-5, 138, 150, 152, 320, 382, 400, 441, 460, 473-4, 478, 480, 494, 496-7, 516, 555, 584, 602, 619-20, 623, 625-6, 645; art. 1117-bis, 30, 134, 138, 146-7, 152, 155, 319; art. 1117-ter, 30, 45-6, 75, 85, 154-5, 320, 375; art. 1117-quater, 45-6, 154, 156-7, 310, 322; art. 1118, 31, 45-7, 104, 320, 436-8, 443, 562, 588, 592, 602-4; art. 1119, 45, 48-9, 204, 562; art. 1120, 85, 90, 161, 309, 319-22, 331, 369-75, 377-8, 380, 383-4, 387, 398, 403, 408-10, 412, 414-5, 440-4, 476, 480, 483-4, 491, 562, 586; art. 1121, 369; art. 1122, 85, 94, 158, 161, 369, 379, 393-4; art. 1122-bis, 319, 321, 391-4, 399, 403; art. 1122-ter, 319, 419; art. 1123, 47, 62, 123-5, 343-4, 347, 369, 444, 447, 449, 474, 480-3, 496-7, 517, 586, 588, 592, 602-4, 616, 621, 626; art. 1124, 369; art. 1125, 66-7, 107, 369; art. 1126, 369; art. 1127, 369; art. 1128, 369; art. 1129, 31, 34, 44, 114-5, 146, 165, 167-70, 173, 175-9, 182-4, 186, 188-90, 192-8, 200, 203, 220, 230-1, 255, 257, 270, 309, 319, 369, 562-3; art. 1130, 31, 34, 147, 165, 169, 174, 194, 196, 199, 233, 235, 247, 249, 251, 255-6, 309, 369, 498-9, 526, 546, 564, 619, 631-3, 635, 640-1; art. 1130-bis, 149, 197, 251, 253, 255, 320, 362, 364, 366-7; art. 1131, 147-8, 166, 198, 201, 299, 309, 369, 562-3, 631, 633-5; art. 1132, 369; art. 1133, 369; art. 1134, 121, 129, 369, 379, 388-90; art. 1135, 162, 177, 180, 236-7, 251, 308-9, 319-22, 330-3, 335, 344, 347, 369, 413, 570, 619; art. 1136, 36, 39-40, 70, 77, 140-1, 147, 152, 156-7, 161-3, 165, 237, 258, 306, 310, 316-22, 325, 331, 335, 337-8, 347, 355, 369-70, 374-5, 392-4, 399, 404, 408-10, 416, 419, 440, 443, 457, 475-6, 483, 490-1, 496, 511, 562-4, 587, 595-7, 633, 645, 647; art. 1138, 114, 149, 193, 230, 322, 331, 439, 546-9, 555-7, 559-60, 562, 570, 584, 586, 601, 632; art. 1158, 41-2; art. 1362, 555; art. 1667, 104-5; art. 1669, 104-5; art. 61 Disp. att., 29, 35-6, 40, 152, 198, 322, 331, 645; art. 62 Disp. att., 35, 152, 322, 331; art. 63 Disp. att., 273-4, 276, 377, 563, 602, 662; art. 64 Disp. att., 198; art. 66 Disp. att., 34, 175, 309-10, 349, 563, 662; art. 67 Disp. att., 142, 147-8, 563-4, 603, 605; art. 68 Disp. att., 586; art. 69 Disp. att., 309, 564, 594-6; art. 71-bis Disp. att., 206-7; art. 71-quater Disp. att., 646;

- art. 72 Disp. att.*, 230, 562; *art. 155 Disp. att.*, 562
- Codice della strada, 76, 81-2
- codice fiscale, 117-22, 124-5, 151, 153, 176-7, 202, 245-6, 536-7, 539-41, 545; supercondominio, 146, 151-3
- Codice penale
art. 485, 354; *art. 589*, 226; *art. 590*, 226; *art. 595*, 254; *art. 615-bis*, 418-9; *art. 624-bis*, 79; *art. 646*, 226; *art. 650*, 226; *art. 660*, 302-3; *art. 677*, 301
- colonnine ricarica veicoli elettrici, 321, 455-9, 656-7, 676
- autorizzazioni amministrative, 456-7; nuove realizzazioni, 479; quorum, 456, 672; quorum alleggeriti, 457; ristrutturazione, 656-7, 676
- comitato elettorale, 580
- commissione ristretta, 335, 362, 367-8
- comodato, 205, 607
- competenza
 derogabile, 132; dove si trovano i beni, 132-3; giudice di pace, 132
- comunione, 29, 33, 37-40, 47-50, 116-7, 137-8, 380-1
 divisa, 37; indivisa, 37; trasformazione in condominio, 38
- conciliazione, 198-9, 642-52
- condizionatore d'aria, 428, 675
- condominio
 costituito su suolo in comune, 33; costituzione, 33; costituzione "*per scissione*", 35-6; divieti, 36; estinzione, 39-40; estinzione, demolizione accidentale, 40; orizzontale, 134-7; ricostruzione parziale, 40; ricostruzione totale, 41; sede, 44
- condominio minimo, 114-22
- condominio orizzontale: vedi supercondominio
- condominio parziale, 68-70, 123-7
- consiglio di condominio, 32, 196, 253, 319, 366-8
- contabilizzazione, 317
 autorizzazione dell'assemblea, 450; consumo involontario, 449; consumo volontario, 449; del calore, 445-7; diretta, 448; giurisprudenza, 451-2; impianto termico condominiale, 426-7; indiretta, 448; norme UNI, 454; obbligatoria, 446; ripartizione dei costi, 449-50
- conto corrente, 115, 119, 153, 188-91, 195-7, 202, 266, 277-9, 304
 accesso ai dati, 190-1; cosa occorre per aprirlo, 191; intestato al condominio, 190; l'imposta di bollo, 191-2; norme antiriciclaggio, 191; privacy, 250-1, 266
- corpo scala, 40, 139-40, 469, 593
- corridoio, 53-4, 70-1
- cortile condominiale
 adiacente, 63, 71; affaccio, 589, 591; furto dell'auto in cortile, 79; gioco dei bambini, 562, 581-3; installazione ascensore, 413, 490; parcheggio, 72-3, 77, 564; presunzione di condominialità, 71; recintato, 80; sanzioni per il suo utilizzo, 564; servitù, 77, 383; trasformazione in parcheggio, 73, 372; uso, titolo contrario, 386; utilizzo, 77; videosorveglianza, 417
- curatore speciale, 166, 637-8
- custode sociale, 534-5
- decoro architettonico, 85-7, 90, 110-3, 379-84, 392-3, 400-2, 489-90, 583-4, 617
 innovazione, 111, 374, 383-4, 583-4; regolamento, 150
- "Decreto asseverazioni", 654, 658, 660-1, 679
- "Decreto di agosto", 654, 661-3, 679
- "Decreto requisiti ecobonus", 654, 657-60, 674, 678
- "Decreto rilancio", 180, 654, 657, 659-61, 663, 677
- "Decreto semplificazioni", 409-10, 415, 654, 662, 665
- delega
 al dipendente dell'amministratore, 32, 328; all'amministratore di condominio, 32, 166, 327-9; conflitto di interesse, 326, 328; delega in bianco, 329-30; divieto all'amministratore, 305, 328; oltre 20 condomini, 327; per la mediazione, 646; regolarità, 328; scritta, 329
- delibera
 annullabile, 345-7; impugnazione, 346; impugnazione, mancata convocazione, 352; inesistente, 347-50; nulla, 343-5; revoca, 350, 353; sospensione, 356; sostituzione, 350-3
- destinazione d'uso: modifica, 50, 75, 138, 154-7, 320, 370, 381, 573-4, 603, 667
- diritto all'antenna, 392
- diritto all'informazione, 395, 400
- diritto d'uso esclusivo e perpetuo, 55-6, 619
- diritto di accesso, 252, 256-7, 263, 269
- diritto di uso, 56, 103
- dissenso alla lite, 358, 629, 641
- distanze, 99, 102, 110-2, 385-6
- divisione
 giudiziale, 49; negoziale o volontaria, 49; testamentaria, 49
- doccioni, 108
- ecobonus, 653-4, 657-9, 674, 678
- efficienza energetica, 428, 430, 432, 436, 459, 659
 bollinatura, 429-31; prova fumi, 428
- elaborato planimetrico, 60
- elementi strutturali, 82-4, 101-2, 104, 247
- facciata, 84-7, 91-5, 107, 110-3, 382, 625-6
- fatturazione elettronica, 28, 544-5
- fisco
 certificazione unica, 245, 533; contratti di locazione, 543; griglie di aerazione,

- 543; imposta di bollo, 537, 545; occupazione suolo pubblico, 202, 543, 610; partita IVA, 176-7, 210, 244-5, 538-9, 544-5; posizione fiscale, 244-5; ritenuta d'acconto, 124; sostituto d'imposta, 125, 538-9, 545; targhe all'esterno dei portoni, 222, 543; tassa sul passo carraio, 543
- fondo, 332
 facoltativo, 333; obbligatorio, 27, 31, 332; speciale, 32, 331-4
- fonti rinnovabili, 32, 391-2, 403-5, 423-4, 443, 609, 656
- fumo: divieto nei locali condominiali, 303-4, 565-6
- GDPR, 258-64, 267
- gronde, 60, 108, 241, 284, 292-3
- ICI, 202, 532, 541
- illecite interferenze nella vita privata, 418-9
- immissioni, 110, 113, 487, 559
 ascensore, 487; cane, 558, 560; odori di cucina, 580; rumori molesti, 566-8; rumori molesti, tutela penale, 568-9
- immobili di pregio, 87-90
- immodificabilità, 45-6, 50, 150
- impianti elettrici, 493-513, 539
 aumento di potenza, 511; compiti dell'amministratore, 498-500; condominiali, 493-8; dichiarazione di conformità, 500, 502-5; dichiarazione di rispondenza, 500, 505-6; ente erogatore, 493-5; insidie, 497-8; manutenzione, 507-8; manutenzione programmata, 510; messa a terra, 509; operazioni di verifica e controllo, 507-8; proprietà esclusiva, 493; registro anagrafe, 498; responsabilità amministratore, 280, 499-500; ripartizione delle spese, 496-7
- impianti non centralizzati, 391-405
 produzione energia, 403-5; ricezione, 391-402
- impianti telecomunicazione, 395-400
 telefonia cellulare, 400-1
- impianto idrico, 514-20
 centralizzato, 514; ripartizione spese, 517-8
- impianto termico, 423-59
 accensione deliberata dall'assemblea, 427; adeguamento centrale termica, 425, 427, 445, 451; autorizzazione al distacco, 444, 457; bollinatura, 429-31; centralizzato, 427, 434-8, 447; colonnine elettriche, 455-9; consumo involontario, 449; consumo volontario, 449; contabilizzazione, 445-8, 450-4; contabilizzazione diretta, 448; contabilizzazione indiretta, 448; contatori individuali, 445-6, 459; date accensione e spegnimento, 426-7; definizione, 427; diagnosi energetica, 374, 435, 450; distacco, 31-2, 47, 320, 435-7, 443-4, 459, 603; distacco non autorizzato, 437-8; distacco, regolamento di condominio, 439; eliminazione, 439; libretto di impianto, 433-4; manutenzione, 432-3; periodo di accensione, 426-7; quando è condominiale, 425; regolazione autonoma ed automatica, 427; rifacimento, 47; tabella di fabbisogno, 448; tabelle millesimali, 449-50; tecnico qualificato, 425, 428-33, 446, 448-50, 455; termoregolatore, 445; termoregolazione, 446-9, 451-2; terzo responsabile, 429; trasformazione, 440-4; valvole termostatiche, 445, 449, 451
- IMU, 202, 422, 532, 536, 541, 545
- indivisibilità, 45, 48-50, 562, 603
- innovazioni, 32, 85-6, 308, 319, 331-3, 369-80, 382, 384, 387, 390, 411, 451-2, 475, 482-4, 487, 562, 583-4
- condominio minimo, 116-7, 122; facilitate, 319, 321; gravose e voluttuarie, 321, 399, 410, 602, 612-3, 630; interesse comune, 47, 440; tipologie, 319
- intercapedine, 65-6, 285
- interventi trainanti, 415, 655, 661, 673-5
- interventi trainati, 415, 655, 661, 676-8
- intervento *ad adiuvandum*, 357, 637
- intervento adesivo, 356-7
- INVIM, 541
- IRPEF: detrazione, 118, 414, 422, 538, 673-8
- irrinunciabilità, 45-6, 50
- lastrico solare, 43, 51, 56, 58-9, 102-8, 245, 375, 378, 392-3, 403, 478, 544, 580, 618-24, 630, 668,
 installazione antenna, 107-8
- legionellosi, 248, 516-7
- legittimazione, 631-641
 amministratore, 157-8; amministratore inerte, 638, 641; amministratore, appello, 636; amministratore, esclusiva, 637-8, 641; amministratore, notifica a se stesso, 637-8; amministratore, transazione conciliazione, 461; attiva, amministratore, 631-3, 636, 641; condominio parziale, 124; dissenso, 641; modifica tabelle millesimali, 599-600; passiva, amministratore, 599, 631-2, 634-6, 641; singolo condomino, 638-9, 641; supercondominio, 148-9
- libretto di immatricolazione, 462, 469-70
- libretto d'impianto, 427-8, 430, 432-4
- litisconsorzio
 necessario, 59, 74, 86, 128-9, 133, 149; necessario, nullità regolamento contrattuale, 556; qualità di condomino, 59
- locazione, 336-7, 384-5, 544-5, 559-60, 571-2
 avviso convocazione, 341-2; comodato, 607-8; imposte, 543
- lucernaio, 101-2, 614

- manuale d'uso e manutenzione, 237-9, 430
 manutentore, 428, 433, 463, 466-7, 471, 491, 566, 609
 manutenzione, 81, 130-1, 202, 230, 295-8, 300, 369, 373, 399, 457, 477, 480, 486-7, 523, 542, 585-6, 589, 595, 603, 614, 618-9, 624
 facciata, 625-6; impianti, 425-33, 437, 439, 443, 447, 449, 452, 457-9, 460, 539, 608-11; impianti, ascensore, 462-72, 480, 491-2, 608; impianti elettrici, 493, 499-500, 507, 509-10; impianto idrico, 514, 516, 519-20; impianto termico, 425-33, 437, 439, 443, 447, 449, 452, 457, 459; lastrico solare, 618-24; ordinaria, 47, 100, 179, 184, 234-43, 283, 299, 443, 465, 474-5, 479, 483, 486, 491, 605, 612, 617, 630, 634, 656; programmata, 237-43, 298, 510; ripartizione spese di manutenzione, 608-11; scale, 585, 589, 603, 614, 616; straordinaria, 32, 47, 105, 179-80, 184, 186, 225, 235-7, 283, 299, 308-9, 319, 321, 331-3, 335-6, 354, 366, 376, 397, 436, 443, 474-5, 479, 483-4, 486, 495, 497, 603, 605, 618-9, 630, 656, 667
 marciapiede, 80-1, 136, 383, 543
 mediazione, 198-9, 215, 322, 357, 578, 642, 650, 652
 amministratore, autorizzazione, 322, 648; avvocato, 648; civile obbligatoria, 198-9, 357, 644-5; mancata adesione, 647-8; procedimento, 646-7
 miniascensore, 488-9
 mora, 269-73, 279, 564-5
 azioni contro il condomino moroso, 270-1, 273; debiti del condominio verso terzi, 274; dilazione di pagamento, 273; sospensione servizi, 273
 muro perimetrale, 37, 62, 65, 68, 84, 111, 113, 285, 382, 387, 624
 mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, 98, 666
 negoziazione assistita, 642-3, 652
 norme UNI, 216-9, 222, 252, 363, 423, 426, 437, 445-6, 449, 454, 473, 585, 589,
 norme giuridiche, 347, 397-8, 551, 584
 dispositive, 552; fonte di produzione, 552; imperative, 552; regolamentari, 397
 parcheggio condominiale, 51, 60, 72-80, 110, 131, 136, 146, 336, 372, 386, 419, 442, 455, 564, 582, 640
 biciclette, 74-5; chiusini a trappola, 73; cortile condominiale, 72-3, 77, 372, 386, 581-2; diritto al posto auto, 76; disoleatore, 73; divieto pattinaggio, 75-6; liti-sconsorzio, 74; quorum, 77; regolamento di condominio, 78; seconda auto, 78; uso turnario, 77
 parti comuni, 30, 32, 41, 45-113, 117-9, 128-33, 136-41, 146-52, 154-63, 165, 180, 202, 209, 220, 226, 234-6, 239, 242-3, 247, 250, 252, 267-8, 283, 295, 300, 304, 310, 319-21, 331, 345, 370-1, 376, 379-90, 392-3, 396, 400, 402, 404-5, 416, 419, 424, 435, 437, 440, 443-4, 447, 450, 457, 477, 480-3, 489, 494, 497-8, 513-4, 520, 536, 539, 541-2, 544-5, 548, 555, 561-2, 565, 586, 588, 592, 597, 602-3, 609-10, 612, 616, 618, 626, 634, 636, 638, 661, 664, 679
 partita IVA, 176-7, 210, 244-5, 538-9, 544-5
 PEEP, 203-5
 uso del giardino, 205
 pianerottolo, 52, 69-70, 303, 418-9, 489, 614-5, 630
 piano di recupero, 161-3
 planimetria catastale, 54, 60
 polizza, 31, 173, 181-7
claims made, 185; condizioni, 185; coperture professionali, 184-5; *late-reported*, 185; loss occurrence, 185; *tail-coverage*, 186
 porta di accesso, 69-70
 portiere, 44, 46, 48, 135, 155, 193, 229, 245, 248, 269, 297-8, 303, 322, 336, 501, 508, 521-35, 541-2, 544, 610
 alloggio, 531-2; alloggio e reperibilità, 528; apertura/chiusura del portone, 527; atti giudiziari, 527, 529-31; CCNL, 522, 528; coniuge collaborante, 525; corrispondenza ordinaria, 527; corrispondenza straordinaria, 527; custodia, 527; emergenza ascensore, 528; ferie, 532; mansionario, 527-9; nomina, 521; rapporto di lavoro, 522-4; sicurezza sui luoghi di lavoro, 522, 525-6; vigilanza, 529
 privacy, 158, 235, 243, 247, 260, 270, 275, 304, 360, 416, 420-2, 521, 527, 626-7
 analisi del rischio, 262; archivio, 262; Autorità garante di controllo, 247, 250, 260, 262, 264-9, 275, 361, 416-7, 419-20, 627; bacheca, 260, 268; Codice privacy, 264, 268-9, 361, 420; Comitato europeo, 262; consenso, 262; consenso dell'interessato, 263, 269; conto corrente, 266; dati biometrici, 262; dati personali, 262, 268-9; dati relativi alla salute, 262-3, 269; dati sensibili, 262, 269; destinatario, 263; diritto di accesso, 263; GDPR, 258-9, 261-4; informativa, 263; interessato, 263; lesione della privacy domestica, 419; oblio, 263; opposizione, 263; pseudonimizzazione, 264; portabilità, 263; profilazione, 259, 263; registrazione, 360-1; registro anagrafe condominiale, 264; responsabile protezione dati, 264; responsabile trattamento dati, 258, 264; rettifica, 263; titolare del trattamento, 258, 264, 268; trattamento dei dati, 259-60, 264, 268; videosorveglianza,

- za, 416-8, 421-2; violazione dati personali, 264
- professioni non organizzate in ordini o collegi, 28, 217, 221-3
- programma urbanistico, 334
- proprietà esclusiva, 33, 37, 40-2, 48, 51, 53-8, 60, 64, 66-71, 84-6, 90-3, 102-3, 107-9, 128-9, 133, 150-1, 161, 163, 205, 273, 340, 345, 370-1, 379, 382, 387-8, 393-5, 402-3, 413, 417, 419, 437, 444, 475-6, 490, 493-4, 513, 516, 549, 571, 586, 597, 602, 615, 618, 620-2, 626, 634, 664, 670
- divieti, 400
- quorum, 27, 31-2, 36, 45-6, 49, 70, 107, 125, 126, 139, 141, 154-5, 161, 163, 305, 315, 317-23, 328, 343, 355-6, 359, 361, 367, 369, 378, 390, 399, 402, 406, 415-6, 422-3, 440, 456, 459, 476, 492, 588, 593, 600, 633, 672
- costitutivo, 126-7, 193, 306, 311-2, 316-8, 323, 325, 329, 346, 350, 586-7, 645; criterio millesimale, 316, 319-23, 359, 440, 457, 492, 587, 672; criterio misto, 316; criterio per teste, 316, 359, 440; deliberativo, 126-7, 316-23, 325, 329, 346, 350, 369, 374, 393, 408, 424-5, 441, 451, 496, 586-7, 645; impianti satellitari, 399, 402; innovazioni, 373-5, 378, 390; prima convocazione, 306, 318-23, 457, 645; seconda convocazione, 306, 317-23, 457, 645
- registrazione, 246, 249, 259, 264, 360-1, 421, 544, 560
- registro di anagrafe condominiale, 167, 191, 202, 234-5, 246-50, 256, 264, 342, 498, 503, 634
- dotazione di sicurezza, 248; locazione temporanea, 249-50; privacy, 250, 256, 264-6
- registro di contabilità, 168, 201-2, 234, 246, 252, 256
- regolamento di condominio, 31, 34-5, 46, 54-5, 57-8, 67, 69, 78, 86, 94, 102, 110, 113-5, 139, 147, 149, 158, 165, 169, 183-4, 191-2, 202, 225, 234, 243, 256, 304, 314, 323, 357, 359, 366, 381, 393, 397, 400, 412-3, 439, 447, 475, 479-80, 488, 497, 546-84, 586-8, 591, 593, 597, 601, 614, 616, 619, 633
- competenza del giudice, 132; contrattuale, 34, 56, 75, 549-51, 553, 584; contrattuale, norme inderogabili, 561-3; decoro architettonico, 583-4; divieto di fumo, 565-6, 584; divieto di tenere animali, 31, 556-60, 584; impugnativa, 555-6; interno, 548-9, 553, 584; interpretazione, 555; quando diventa obbligatorio, 546-7; rumori molesti, 566-9; sanzioni, 564-5, 584; supercondominio, 139, 149-50; trascrizione, 553-4; trasformazione in B&B, 569-79, 584
- Regolamento Edilizio Tipo (RET), 28, 75, 90, 96, 105, 456
- regolarità edilizia, 398, 663
- rendiconto condominiale, 32, 194-5, 201-2, 235, 243, 251-8, 260, 269, 271, 304, 308, 331-2, 344, 347, 363, 367, 608, 627, 650
- impugnativa, 253-4
- rendimento energetico, 424, 452, 455-6, 655-6
- revisione, 240-3, 254, 323, 362-5, 429, 486, 555, 564, 592-7, 600, 604
- conseguenze, 365
- revisore, 149, 252-3, 320, 362-5, 368, 653
- ambito, 364; requisiti, 363
- ringhiera, 90, 92-3, 105-7, 609-10, 614, 620, 690
- riscaldamento, 27, 31-2, 47, 66, 94, 110, 202, 220, 226, 229, 248, 273, 320, 341, 400, 404, 424-8, 432, 434-47, 449, 451-5, 519, 585-6, 589, 592, 603, 608-10, 670, 674-6
- risparmio energetico, 27, 31-2, 94-5, 220, 320-1, 404, 423-59, 655
- ristrutturazione, 68, 83, 95-6, 98, 101, 117-20, 125, 363, 372, 376, 396, 400, 414-5, 421-2, 455-6, 463, 480, 488, 539, 622, 653, 667-8
- colonnine elettriche, 455-6, 656-7; condominio minimo, 119-21
- ristrutturazione importante, 456, 656-7, 674, 678
- scala, 40, 46, 58, 69-70, 89, 97, 106, 139-40, 242, 269, 284, 286, 383, 406, 412, 414, 469, 484, 489-90, 494, 497, 525, 593, 615-6, 621
- esterna, 54
- serra solare, 94-5
- servitù, 37, 40, 56, 69, 77, 80, 150, 320, 382-3, 401, 441, 543, 554, 556, 590, 606-7, 630, 636, cortile, 383
- servoscala, 408-10, 413, 415
- Sismabonus, 604, 653-4, 666, 672-3
- sito web, 243, 258-60, 322, 545
- società (di amministrazione condominiale), 28, 31-2, 44, 165-6, 168-9, 177, 201, 206-13, 232, 267, 540, 544
- contributi, 211; cooperative, 212; da persona fisica a società, 165, 206, 210
- soffitto d'interpiano, 66-7
- soppalco, 64, 95-6, 668, 689
- sopraelevazione, 83, 90, 137-8, 322, 412, 595
- sostituto d'imposta, 125, 538-40, 545
- sottoscala, 55, 70, 370, 615
- sottosuolo, 61-2, 64-5, 204, 248, 287, 484
- sottotetto, 41, 96-101, 128, 131, 137, 344, 386, 390, 483, 595, 631, 689

- trasformazione in mansarda, 98-101, 344, 386, 595
- spese condominiali, 229, 267, 347, 377, 450-1, 479, 519, 542, 550, 592, 602-30
- ascensore, 614, 630; proprietà, 605; condomino apparente, 605; condomino moroso, 627; criteri generali di ripartizione, 608-11; decoro architettonico, 617; dissenso alla lite, 629; due lastrici, 622; esonero impossibile, 603; facciata di prospetto, 620-1, 625; fogna, 626; gravose, 602, 612-3, 630; illuminazione, 608, 616; lastrico solare, 618-20, 630; lastrico, accessibile, 621; lastrico, comune, 621; lastrico, inaccessibile, 620; lastrico, raccolta acque, 622; lastrico, uso esclusivo, 618-9; lastrico, "verticale", 620; legali, 628-9; legali anteriori alla causa, 629; legali successive alla causa, 629; necessarie, 612-3; ordinarie, 612; pianerottolo, 615, 630; pulizia, 615-6; pulizia da parte del condomino, 616-7; scale, 613-4, 630; servitù, 606-7; sottoscala, 615; straordinarie, 612; terrazzo, 618-23; usufrutto, 605-6, 630; voluttuarie, 612-3
- stato legittimo, 661-4, 679
- strada, 62, 75, 81-2, 101, 241, 288, 382, 387, 480, 497, 591, 606-7, 613, 616, 661, 670
- suolo, 33, 38-41, 50, 61-6, 81, 98, 137, 202, 204-5, 247-8, 438, 482, 487, 543, 610, 614, 620
- adiacente e circostante, 63; presunzione inversa, 63
- Superbonus 110%, 119, 180, 415, 654, 657-8, 672-3
- supercondominio, 27, 30, 32-3, 40, 123-4, 134-53, 256, 322, 563, 606
- ambito di applicazione, 134-5; amministratore, 146-9, 153; amministratore, legittimazione attiva, 148-9; amministratore, legittimazione passiva, 148-9; amministratore, poteri, 147-8; amministratore, revoca, 149; assemblea, 139-43; assemblea, convocazione, 139-40; assemblea, oltre 60 condomini, 139-41; assemblea, verbale, 145-6; caposcala, 141-3, 147-8, 153; codice fiscale, 151, 153; conto corrente, 146, 153; costituzione, 135-7; norme applicabili, 134-5, 138-9, 153; rappresentante, convocazione assemblea, 141-2; rappresentante, poteri, 143-4; rappresentante, sostituzione, 145; regolamento, 149-50, 153; regolamento contrattuale, 150; scioglimento, 152; sopraelevazioni, 137-8; tabelle millesimali, 150-1, 153
- ascensore, 486; coefficienti, 589-91, 601; condominio parziale, 125-7; criteri di ripartizione, 593; errore, 593-4, 600; funzioni, 587-8; giudiziali, 587; impianto di riscaldamento, 449-51; millesimi, 585-6, 601; millesimi di proprietà, 592; millesimi di uso, 592; modifica, 593-601; modifica, legittimazione, 599; obbligatorie, 586-7, 601; quantificazione millesimi, 588-9; rettifica, 593-5, 601; revisione, 592-4, 597; revisione assembleare, 593-5, 601; revisione giudiziale, 593-4, 596, 601; supercondominio, 150-1, 153; superficie reale, 591; superficie virtuale, 591
- tappetino antitacco, 67-8
- TARI, 52
- TARSU, 532, 542
- terrapieno, 65, 285
- terrazza, 105-7, 138, 383, 527, 618, 620, 623, 690
- terrazza a livello, 52, 103, 107, 620, 623
- TIA, 542
- titolo, 33, 36, 41, 48, 52-3, 55-7, 59-60, 63-4, 69-71, 76, 80, 82, 84, 96-7, 99-100, 102-4, 108, 110-1, 115, 142, 161, 278, 375, 377, 382, 398, 411, 437, 441, 474, 479-80, 497, 531, 573, 588, 592, 611, 615, 619, 626, 643-4, 646, 651, 657, 662, 664-5, 667-8, 671, 679
- tolleranza costruttiva, 662, 665, 679
- trasformazione del balcone in veranda, 94, 666, 668, 679
- umidità e infiltrazioni, 104-5, 108, 124, 623-4, 650
- uso turnario, 77-8, 319, 387
- usucapione, 41-4, 103, 387
- usufrutto, 541, 605-6, 630
- vanella, 68
- veranda, 93-5, 595, 664, 666, 668, 679, 690
- verbale di assemblea, 48, 125, 145-6, 158, 168-9, 175, 201, 211, 217, 251, 253, 271, 294, 310-1, 313-5, 323, 325, 327-9, 341-2, 346, 348, 351-7, 359-61, 394, 417, 548-9, 617, 626, 633, 636, 662
- falsità, 353-4; redatto successivamente, 354-5
- verbale consegna documentazione, 181, 201-3, 230
- verbale ispettivo, 463, 465, 467-8, 499-500, 507
- vespaio, 62, 65-6
- videosorveglianza, 248, 319, 321, 416-22, 511, 523, 608-10
- bonus fiscale, 421-2; cortile, 417
- vizi di regolarità, 113, 127, 312, 325, 329, 338-41, 345-6, 351-2, 357, 360, 600
- vizi e difetti edilizi, 104-5, 256, 297, 634
- volontaria giurisdizione, 142, 166, 171-3, 195