

# CONDOMINIO

Siti di pubblica utilità .....	1
Riparazioni all'immobile effettuate dall'inquilino .....	2
La nuova legge.....	3
Alberi da potare .....	5

## Siti di pubblica utilità

Si riportano gli indirizzi di due pagine web del sito della confedilizia finalizzati ad informazioni utili per affrontare questioni tipiche del condominio (Giurisprudenza) e per ottenere agevolazioni fiscali su attività del condominio (Fisco).

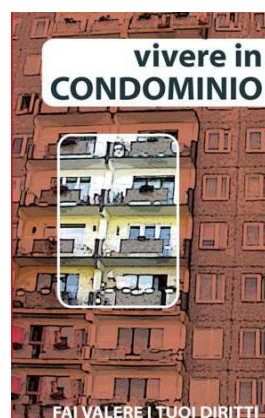
[www.confedilizia.it/giurispru.html](http://www.confedilizia.it/giurispru.html)

[www.confedilizia.it/fisco.html](http://www.confedilizia.it/fisco.html)

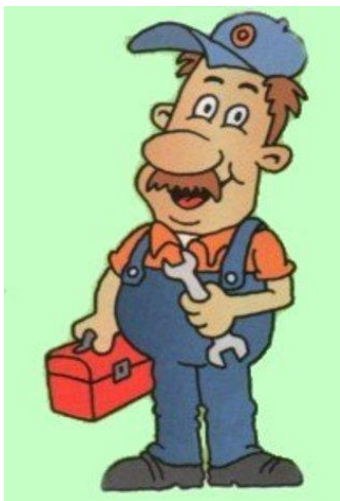


Un sito molto interessante, dove potrete ottenere utili informazioni sulla conduzione condominiale:

[www.tutelati.it/condominio.htm](http://www.tutelati.it/condominio.htm)



## Riparazioni all'immobile effettuate dall'inquilino



### *Un tema di interesse di molti Soci*

L'inquilino può effettuare riparazioni all'immobile richiedendo poi al locatore le spese sostenute ?

**SI, però soltanto se**

la manutenzione riveste “veramente e oggettivamente” un carattere di urgenza e la urgente situazione sia stata preventivamente, chiaramente e formalmente portata a conoscenza del locatore con esplicito invito ad attuare la riparazione (Corte di Cassazione - sent. N° 9465/97 e sent. N° 10742/02); se, l'inquilino, nel silenzio del locatore, provvede a effettuare la riparazione, ma poi non riesce ad ottenere il rimborso delle spese sostenute, deve rivolgersi al Giudice, ma

**NON può autoridursi** il canone di affitto (**rischia lo sfratto per morosità**)



[Ritorna all'inizio](#)

## La nuova legge

A fine 2012 è stata approvata la legge che detta nuove norme in tema di “Condomini”; era da molti anni che si sentiva l’esigenza di avere delle norme che riguardassero in modo più attuale il sistema condominiale vigente (che risale al 1942) e regolamentassero in modo chiaro ed univoco i molti aspetti innovativi che oggi venivano chiariti tramite i vari (e spesso diversi) orientamenti della giurisprudenza. Ciò ha sempre causato una diffusa e intensa “litigiosità” e quindi ben arrivata a questa legge che interviene sugli aspetti più controversi della 'vita in comune' degli italiani, con regole che dovrebbero riportare un po' di ordine nei condomini

La legge, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17/12/2012 n° 293, andrà in vigore tra sei mesi (a giugno 2013), che serviranno certamente ai condomini per rendersi conto della variazioni intervenute e prendere per tempo i dovuti provvedimenti.

Infatti vi sono alcuni aspetti che chiariscono meglio le norme del codice civile sinora vigenti ed altri che sono invece completamente nuovi; si desidera quindi porre all’attenzione dei nostri Soci alcune delle novità più interessanti che riguardano da vicino i condomini nei rapporti con gli altri ed in particolare **“l’amministratore e la gestione”, le “assemblee” e le “maggioranze”, le “deleghe”, il “Regolamento” e le “tabelle millesimali”,**



### AMMINISTRATORE

Deve avere il godimento dei diritti civili e non aver subito condanne per delitti contro la Pubblica Amministrazione ed il patrimonio: inoltre (*novità assoluta*) possedere un titolo di studio di scuola secondaria di 2° grado ed avere frequentato un apposito corso di formazione e deve seguire periodicamente corsi di aggiornamento; però a chi ha svolto attività di amministratore per almeno un anno nell’arco del triennio precedente è consentito

lo svolgimento dell’attività anche in mancanza dei nuovi requisiti; tra i suoi DOVERI nei confronti del condomino moroso c’è l’obbligo di procedere, senza il benestare dell’assemblea, alla richiesta del decreto ingiuntivo entro sei mesi dal consuntivo in cui sia indicata la spesa e l’obbligo di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Inoltre i Condomini possono subordinare la sua nomina alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell’esercizio del mandato.

## **GESTIONE CONDOMINIALE**

La gestione deve essere trasparente e quindi tutti i flussi finanziari del condominio (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c (postale o bancario) intestato al condominio, del quale ciascun condòmino può chiedere di prendere visione ed estrarne copia. Inoltre viene accettato il principio che i vari condòmini sono chiamati **individualmente (e non più solidalmente) a rispondere dei pagamenti interessanti il condominio** e - (è epocale !) - in caso di morosità, verrà dall'amministratore comunicata **al terzo fornitore l'identità del "moroso" per consentire al terzo la diretta rivalsa** .

## **ASSEMBLEA e MAGGIORANZE**

**per la costituzione** dell'assemblea in *prima convocazione* si richiede la presenza della maggioranza dei condòmini (e non più i 2/3) che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio espresso in millesimi; in *seconda convocazione* nulla è mutato: devono essere presenti 1/3 dei partecipanti al condominio che rappresentino 1/3 del valore;

**per le decisioni:** *prima convocazione:* nulla è mutato (maggioranza degli intervenuti che rappresentino 500 millesimi); *seconda convocazione:* maggioranza degli intervenuti (e non più 1/3) che rappresentino 1/3 del valore dell'edificio.

**per le deleghe:** se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini ed all'Amministratore è vietato avere deleghe di alcun genere per qualunque assemblea condominiale.

## **TABELLE MILLESIMALI**

Rappresentano in termini numerici (millesimi) le caratteristiche delle unità immobiliari e sono necessarie per la ripartizione delle spese di gestione del condominio. Sono di norma allegate al regolamento di condominio. La loro approvazione e revisione (nei casi indicati dall'art. 69 delle dispos. att. Codice Civile) deve essere decisa in assemblea dalla maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno 1/3 del valore millesimale dell'edificio.

## **REGOLAMENTO**

Sinora per modificare le norme del "regolamento contrattuale (cioè quello annesso all'atto di acquisto e non le norme che con il tempo l'assemblea abbia inserito o innovato) ) era necessaria l'unanimità dei partecipanti al condominio e non degli intervenuti); con la nuova legge è richiesta invece la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio. Inoltre il Regolamento non può vietare ai condòmini, nell'ambito delle singole proprietà esclusive, il possesso di animali domestici.

[Ritorna all'inizio](#)

## Alberi da potare

*Dopo le recenti forti nevicate molti alberi di “alto fusto” hanno subito danni rilevanti con rami spezzati che presentano pericolosità. Il problema diventa “litigiosità” allorchè l’albero in questione, che ha necessità di una potatura urgente, si trova piantato in un giardino “privato” all’interno di un condominio: le spese di potatura vanno imputate al solo condomino proprietario del giardino oppure a tutto il condominio ? Una delle sentenze rilevanti, quella della Corte di Cassazione n° 3666 del 18/4/1994, ha evidenziato che gli alberi di alto fusto ancorchè appartengano al proprietario del giardino, offrono una “considerevole utilità ai titolari di tutto il palazzo quale elemento ornamentale e quindi assolvono ad una funzione estetica per tutti (vedasi l’art. 1120 c.c.) e quindi tutti i partecipanti al condominio sono tenuti al mantenimento degli alberi e di conseguenza a contribuire alle spese per la loro conservazione.*



[Ritorna all'inizio](#)