

1 - Normativa di legge sul condominio

1.1 - Il Codice civile e gli articoli.

Per condominio si intende: "un edificio diviso per piani o porzioni di piano di proprietà di due o più persone, in cui esistono zone di proprietà esclusiva e zone di proprietà comune a servizio delle singole unità immobiliari".

Negli edifici in condominio quindi, ciascun condomino ha la proprietà esclusiva di uno o più appartamenti e un diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio: il suolo su cui sorge, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, le scale, il cortile, i locali per la portineria, l'ascensore, e così via (art.1117 cc.).

Alla luce della precedente definizione nasce spontanea la domanda su "come" gestire e "chi" debba prendersi carico delle cose comuni.

Il Codice Civile (cc.) dà risposta alle precedenti domande "come" e "chi" in maniera abbastanza dettagliata agli artt.1100 e seguenti fino all'art.1116 sulla comunione e agli artt. 1117 e seguenti fino all'art.1139, che trattano specificamente la comunione speciale o condominio, che rappresenta una disciplina derogativa alle norme della comunione ordinaria.

A completamento di dette norme esistono le disposizioni di attuazione del Codice Civile, che trattano il condominio dall'artt. 61 al 72 e agli artt.155 e156.

L'art.1129 del cc. in particolare, fa nascere per la gestione delle cose comuni l'obbligo di una figura giuridica tipica "l'amministratore", disponendo quanto segue:

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore.

Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 cc., (qualora non dia immediata notizia all'assemblea dei condomini di una citazione o un provvedimento riguardante il condominio che esorbiti dalle sue attribuzioni) se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità [att.64].

Particolare importanza, sempre per quanto riguarda la figura giuridica dell'amministratore, riveste la normativa del Codice Civile sul contratto di mandato art.1703 cc. e seguenti fino all'art.1730 cc., che regola in generale i rapporti tra mandatario e mandante, quindi tra amministratore e condomini, e stabilisce i limiti generali di rappresentanza dell'amministratore del condominio nei rapporti giuridici contro i terzi. I limiti della rappresentanza dell'amministratore sono poi ulteriormente specificati all'art.1131 cc., che dispone quanto segue:

"Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130, e cioè:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- 5) Alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione;

o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro



Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto."

L'obbligo fondamentale del mandatario, e quindi dell'amministratore, è quello di eseguire il mandato (quindi la gestione delle cose comuni del condominio) con la "diligenza del buon padre di famiglia" (art.1710 cc.).

I mandanti (ovvero i condomini), d'altro canto, devono somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato, rimborsargli le spese e pagargli il compenso (artt.1719 e 1720 cc.), perché il contratto di mandato si presume oneroso (art.1709 cc.).

Il rapporto di mandato ha carattere personale perché è fondato sulla fiducia (art.1722 cc.), per questa ragione esso è revocabile dal mandante, ma la revoca ingiustificata, se si tratta di mandato oneroso conferito per un tempo determinato, (è così nel caso dell'amministratore che dura in carica un anno solare) obbliga il mandante a risarcire il danno (art.1723 c.1, art.1725 c.1 cc.). Il mandato si estingue anche per rinuncia da parte del mandatario (amministratore), dato che non è concepibile costringere questo ad adempiere, ma la rinuncia obbliga, in maniera paritaria, l'amministratore a risarcire il danno al condominio.

Gli artt. del Codice Civile che riguardano quindi specificamente il condominio sono in totale 23: quelli che vanno dall'art. 1117 e seguenti fino all'art.1139, che rimanda alle norme generali sulla comunione (artt. 1100 cc. e seguenti fino all'art. 1116); i suddetti artt. trattano gli argomenti citati a fianco nel seguente prospetto:

Codice Civile:

art. 1117.- Parti comuni dell'edificio
art. 1118.- Diritti dei partecipanti sulle cose comuni
art. 1119.- Indivisibilità
art. 1120.- Innovazioni
art. 1121.- Innovazioni gravose o voluttuarie
art. 1122.- Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune
art. 1123.- Ripartizione delle spese
art. 1124.- Manutenzione e ricostruzione delle scale
art. 1125.- Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai
art. 1126.- Lastrici solari di uso esclusivo
art. 1127.- Costruzione sopra l'ultimo piano
art. 1128.- Perimento totale o parziale dell'edificio
art. 1129.- Nomina e revoca dell'amministratore
art. 1130.- Attribuzioni dell'amministratore
art. 1131.- Rappresentanza
art. 1132.- Dissenso dei condomini rispetto
art. 1133.- Provvedimenti presi dall'amministratore
art. 1134.- Spese fatte dal condomino
art. 1135.- Attribuzioni dell'assemblea dei condomini
art. 1136.- Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
art. 1137.- Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea
art. 1138.- Regolamento di condominio
art. 1139.- Rinvio alle norme sulla comunione

Gli artt. delle disposizioni di attuazione del Codice Civile che riguardano il condominio sono in totale 14: quelli che vanno dall'art. 61 e seguenti fino all'art.72 e gli artt.155 e 156; i suddetti articoli trattano gli argomenti citati a fianco nel seguente prospetto:

Disposizioni di attuazione del Codice Civile

art. 61. - [Scioglimento del condominio]
art. 62. - [Divisione del condominio]
art. 63. - [Riscossione dei contributi]
art. 64. - [Revoca dell'amministratore]

art. 65. - [Nomina di curatore speciale]
art. 66. - [Convocazione di assemblea straordinaria]
art. 67. - [Rappresentanza in assemblea]
art. 68. - [Ripartizione millesimale]
art. 69. - [Revisione delle ripartizioni millesimali]
art. 70. - [Infrazioni al regolamento di condominio]
art. 71. - [Registro]
art. 72. - [Limiti ai regolamenti di condominio]
art. 155.- [Retroattività delle norme sui regolamenti di condominio]
art. 156.- [Condomini in forma di società cooperative]

1.2 - Le leggi speciali

Molte leggi speciali riguardano il condominio e i suoi impianti tecnici; elenchiamo di seguito le principali divise per campo di applicazione:

Antincendio:

Legge 966/65 - DPR 577/82 - Certificato di prevenzione incendi.

Legge 818/84 - Nullaosta provvisorio antincendio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.

Ascensori:

Legge 1415/42 - Impianto ed esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio.

Direttiva 95/16/CE - Ravvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative agli ascensori.

Circolare del Ministero dell'industria n.157404/97 - Certificazioni ai sensi della Direttiva CE 95/16 per gli ascensori.

Sicurezza:

Legge 46/90 e regolamento d'attuazione DPR 447/91- Norme per la sicurezza degli impianti.

Legge 626/94 - Attuazione direttive CEE in materia di sicurezza.

Legge 494/96 - Sicurezza nei cantieri.

Barriere architettoniche:

Leggi 13/89 - Superamento ed eliminazione barriere architettoniche negli edifici privati modificata dalla legge 62/89.

Risparmio energetico:

Legge 10/91 e regolamento d'attuazione DPR 412/93 - Uso razionale dell'energia, risparmio energetico.

Amianto:

Legge 257/92 - DL 277/91 art.34 - DM 6/9/94 - Amianto e opere di bonifica.

Locazioni:

Legge 392/78 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani, in particolare all'art. 10 questa legge dispone sulla partecipazione dei conduttori all'assemblea dei condomini:

"Il conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini."

Legge Storace - Zagatti - Riforma degli affitti

Sgravi fiscali collegati alla finanziaria:

Legge 449/97 - Detrazione 41% sugli interventi edilizi.

Attività di pulizia:

Legge 82/94 - Disciplina delle attività di pulizia.

Per l'amministratore risultano di notevole importanza generale le leggi che riguardano la tecnica degli impianti e la manutenzione condominiale, in particolare:

la centrale termica è soggetta ad un'ampia legislazione: antincendio, sicurezza, risparmio energetico; gli impianti elettrici devono essere a norma secondo la 46/90 e relativo regolamento di attuazione; l'ascensore condominiale è anch'esso soggetto a rigorose normative; lo svolgimento di tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione sull'immobile, sono soggetti alle normative sulla sicurezza, ed in particolare quelle relative alla sicurezza dei cantieri impongono molta attenzione per una responsabilità sempre più crescente.

2.- Il regolamento condominiale

2.1 - Generalità

Il regolamento di condominio è la legge interna del condominio, in esso sono contenute:

le norme riguardanti l'uso delle cose comuni,
la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi dei condomini,
le norme di tutela del decoro dell'edificio
le norme relative all'amministrazione.

Il regolamento di condominio può essere di due tipi:

regolamento contrattuale
regolamento approvato dall'assemblea

Il regolamento di condominio si dice contrattuale quando è stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio prima della formazione del condominio, per essere allegato a tutti gli atti di acquisto dei condomini (o quanto meno richiamato nei medesimi); tale regolamento vale sia nei rapporti tra venditore ed acquirente che nei rapporti reciproci tra condomini.

Si parla invece di regolamento di condominio approvato dall'assemblea, quando la sua redazione ed approvazione sono successive alla costituzione del condominio e il relativo testo è stato approvato dall'assemblea condominiale e riportato nel libro dei verbali.

2.2 - Obbligatorietà.

Il codice civile all'art.1138 dispone che quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, debba 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 [DD.AA c.c. Artt. 68, 155] che si riportano di seguito:

DD.AA. c.c. Art.68 - Ripartizione millesimale.

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del cc. che trattano rispettivamente: della ripartizione delle spese condominiali, della manutenzione e ricostruzione delle scale, dei lastrici solari di uso esclusivo e della costituzione dell'assemblea e validità delle sue deliberazioni, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

DD.AA c.c. Art.155 - Retroattività delle norme sui regolamenti di condominio.
Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi [c.c. 1138] si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941. Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni.

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 [att. 71]. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1137.

2.3 - Norme.

L'art. 1138 cc. dispone che: Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, secondo comma - diritti dei partecipanti sulle cose comuni, 1119 - Indivisibilità, 1120 - Innovazioni, 1129 - Nomina e revoca dell'amministratore, 1131 - Rappresentanza, 1132 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti, 1136 - costituzione e delibere assembleari e 1137 - Impugnazione delle deliberazioni assembleari, [att.72] - Limiti ai regolamenti di condominio, [att.155] - Retroattività delle norme sui regolamenti condominiali.

Il regolamento approvato a maggioranza dall'assemblea non può contenere divieti alla destinazione delle proprietà esclusive o criteri di ripartizione delle spese difformi dalle norme del Codice Civile; in pratica, deve riprodurre tutte le norme di legge derogabili ed inderogabili (1) contenute nel Codice Civile, sia per la disciplina dell'uso della cosa comune, che per i criteri di ripartizione delle spese. Il regolamento approvato a maggioranza dall'assemblea ha efficacia anche nei confronti degli assenti, se questi, non provvedono entro 30 gg. dalla sua comunicazione, alla relativa impugnazione. Il regolamento approvato a maggioranza, perfezionatosi, ha efficacia nei confronti di eredi ed aventi causa.

Il regolamento contrattuale prevale invece sulle norme derogabili del Codice Civile e sulle disposizioni di attuazione ma, non sulle norme delle leggi speciali; può contenere patti che limitano il diritto di proprietà esclusiva dei condomini che, se trascritti, sono opponibili ai terzi acquirenti; può contenere speciali esoneri dalle spese condominiali a favore di uno o più condomini; deve essere rispettato anche dall'originario unico proprietario dell'edificio, che sia rimasto proprietario di alcune proprietà esclusive dell'edificio stesso.

Nota (1):

Le norme inderogabili del Codice civile sono quelle disposte dall'art. 1138 e artt. collegati.

Le disposizioni di attuazione inderogabili sono quelle disposte dall'art. 72 DD. AA. cc., norma parallela all'art. 1138 cc., che dichiara inderogabili le disposizioni agli artt. 63 - riscossione delle spese condominiali, 66 - sulla convocazione dell'assemblea, 67 - sulla possibilità di farsi rappresentare in assemblea sulla ripartizione del diritto di voto tra proprietario e usufruttuario, 69 - sulla revisione e modificazione della tabella millesimale, oltretutto dal regolamento condominiale.

2.4 - Modificabilità.

Modifiche del regolamento contrattuale

Si distingue di solito tra norme regolamentari e norme che contrattualmente hanno creato diritti soggettivi a favore di uno o più condomini.

Nel primo caso si può ritenere che la modificazione possa avvenire a maggioranza (con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), quando essa non comporti danni patrimoniali ai singoli condomini, per esempio, in materia d'uso e disciplina dei servizi comuni.

Se si tratta invece di modifiche al regolamento relative a diritti soggettivi dei singoli condomini (che riguardano ad es. la destinazione d'uso di proprietà esclusive), tali modificazioni possono avvenire solo col consenso unanime di tutti i condomini, compreso a maggior ragione quelli/o che verranno danneggiati da un nuovo regolamento.

Modifiche del regolamento assembleare

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa di proporre la modifica del regolamento di condominio esistente (art.1138 2° comma cc.) .

La richiesta del singolo condomino dovrà essere fatta all'amministratore ed essere esaminata dall'assemblea, per la revisione occorrerà un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti

e almeno la metà del valore dell'edificio. Può accadere che l'amministratore o un singolo condomino rilevi nel regolamento disposizioni contrarie a norme di legge inderogabili, anche in questo caso, per la modifica è richiesta la maggioranza richiesta dall'art. 1136.

A norma dell'art. 1133, 3° comma cc., il regolamento, o soltanto le sue modifiche, possono venire impugnate dai dissenzienti davanti all'autorità giudiziaria, entro 30 gg. dalla delibera; per gli assenti entro 30 gg. dall'avvenuta comunicazione della delibera. Il nuovo regolamento, come era già avvenuto per il vecchio, si perfeziona con la pubblicità cioè, con la sua trascrizione nell'apposito registro tenuto dalle associazioni dei piccoli e grandi proprietari di casa, che non ha nulla a che fare con la trascrizione nei registri della Conservatoria Immobiliare.

3 - Tabelle millesimali (m/m).

3.1 - Generalità.

Le disposizioni legislative del codice civile, nel precisare all'art. 1118 i diritti dei partecipanti al condominio sulle cose comuni, prescrive tassativamente che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni dell'edificio è proporzionato al valore del piano, o porzione di piano, che gli appartiene, salvo che il titolo disponga diversamente.

Il successivo art. 1123, nel precisare il criterio di ripartizione delle spese necessarie alla conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria) ed al godimento (uso) delle dette parti comuni dell'edificio, prescrive anche tassativamente che esse siano sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione e salvo che si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa (riscaldamento, ascensore, ecc.).

L'art. 68 DD. AA. cc. precisa inoltre che il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, deve essere precisato nel regolamento di condominio; esso deve essere ragguagliato al valore dell'intero edificio ed espresso in millesimi su apposita tabella allegata al regolamento stesso. Precisa ancora che nell'accertamento di tali valori non bisogna tenere conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano di proprietà esclusiva.

Le disposizioni legislative del codice civile, nel precisare all'art. 1118 i diritti dei partecipanti al condominio sulle cose comuni, prescrive tassativamente che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni dell'edificio è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, salvo che il titolo disponga diversamente.

Il successivo art. 1123, nel precisare il criterio di ripartizione delle spese necessarie alla conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria) ed al godimento (uso) delle dette parti comuni dell'edificio, prescrive anche tassativamente che esse sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione e salvo che si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa (riscaldamento, ascensore, ecc.).

L'art. 68 DD. AA. cc. dispone inoltre che il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini deve essere precisato nel regolamento di condominio ed esso deve essere ragguagliato al valore dell'intero edificio ed espresso in millesimi su apposita tabella allegata al regolamento stesso. Precisa ancora che nell'accertamento di tali valori non bisogna tenere conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano di proprietà esclusiva.

Tutte le prescrizioni su esposte, sono concordi nel parlare di valori proporzionali di piani, o porzioni di piano, di proprietà esclusiva, ragguagliati soltanto al valore totale dell'intero edificio; quindi di valori intrinseci, non assoluti, ma relativi ed utilizzabili unicamente come base, per stabilire il rapporto di proporzionalità fra di loro e rispetto al totale. In parole povere, ma inequivocabili, si deve attribuire ad ogni proprietà esclusiva una porzione delle 1000 parti in cui, allo scopo, viene idealmente divisa l'entità stessa. In sostanza, l'operazione che si effettua, non è quella di determinare una cifra in lire che serva a stimare un'immobile, ma quella di dividere idealmente tutto l'insieme in 1000 parti ed attribuire, ad ognuno dei piani o porzione di piano di proprietà esclusiva, quel numero di parti che ad esso spetta, in relazione a determinati requisiti intrinseci, che servono a diversificare l'uno dall'altro. Difatti, nelle tabelle millesimali, l'unica unità di misura che compare è il millesimo, corrispondente ad una delle 1000 parti in cui, allo scopo, viene divisa l'unità condominiale; la lira, che è l'unica unità di misura atta a quantificare un valore assoluto, non compare mai.

Elenchiamo brevemente le principali Tabelle millesimali:

Tabella di Proprietà generale - Codice Civile art. 1118, 1° comma; art. 1123, 1° comma; art. 1136;

La tabella millesimale di proprietà generale è la tabella più importante, generatrice di tutte le altre tabelle corollarie (di proprietà separata o differenziata), e rappresenta il valore millesimale di proprietà generale che a ciascun condomino compete e spetta sulla cosa comune; ogni proprietario, è dunque proprietario di tutta la cosa comune, ma su di essa ha un diritto proporzionato alla proprietà singola. I millesimi sono riferiti a tutte le unità immobiliari, comprese nell'intero complesso condominiale, sia per gli stabili monoblocco, sia per quelli multiblocco, uniti o separati.

Il valore millesimale di proprietà generale, è strumento indispensabile per determinare la validità di costituzione dell'assemblea condominiale e delle relative deliberazioni (art. 1136), e per la ripartizione delle spese comuni spettanti a ciascun condomino (art. 1123, 1° comma).

Tabella di Proprietà differenziata - Codice Civile art. 1123, 2° comma;

Le tabelle millesimali di proprietà differenziata esprimono l'utilità diversa che il singolo condomino può trarre dalla cosa comune: quest'ultima, infatti, può servire le singole unità immobiliari in misura differente.

Per esprimere questa diversità, è necessario che vi siano tabelle millesimali particolari.

Esempi:

Tabella millesimale scale principali che adducono agli appartamenti (art. 1124); usata per le spese di manutenzione e ricostruzione ordinaria e straordinaria delle scale;

Tabella millesimale ascensore (art. 1124); usata per la ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore.

Tabella di Proprietà separata - Codice Civile art. 1123, 3° comma;

Le tabelle millesimali di proprietà separata, riguardano invece cose o impianti destinati a servire solo una parte dello stabile e quindi un gruppo distinto di condomini.

Esempi:

Tabella millesimale appartamenti; usata per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria interessante i soli appartamenti;

Tabella millesimale canali di scarico verticali; usata per la ripartizione della spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei canali di scarico.

3.2 - Approvazione.

Se i valori millesimali non sono stati precisati nel regolamento contrattuale, predisposto dall'unico originario proprietario e venditore ed accettato dai condomini nei singoli atti di acquisto, la determinazione delle tabelle dei valori millesimali e la sua approvazione, richiede l'unanime consenso dell'assemblea di tutti i condomini (cass. civ. 3952 del 27/12/1958).

I valori millesimali diventano esecutivi quando ciascun condomino avrà dichiarato e sottoscritto di aver accettato il valore di proprietà proposto nell'elaborato millesimale.

Colui che non accetta il proprio valore millesimale, dovrà proporre al giudice l'invalidità dell'elaborato, dimostrando che i valori millesimali sono stati approvati in misura errata (art. 69 DD. AA. cc.).

E' ammissibile la delibera a maggioranza, solo se si tratta di effettuare semplici operazioni matematiche che non comportino variazione dei criteri di stesura, come ad es. per la correzione di evidenti errori di calcolo o trascrizione, il calcolo di due nuove tabelle millesimali, in caso di divisione in due di un condominio...

3.3 - Obbligatorietà.

L'obbligatorietà, almeno della tabella di proprietà generale, scaturisce dalla legge in base ai precedenti citati artt., perché le tabelle millesimali costituiscono parte integrante del regolamento condominiale (obbligatorio se il numero dei condomini è superiore a 10 art. 1138 cc.), e in base all'1136 cc.; poiché il valore millesimale di proprietà generale, è uno strumento indispensabile per determinare la validità di costituzione dell'assemblea condominiale e delle relative deliberazioni, e per la ripartizione delle spese comuni spettanti a ciascun condomino (art. 1123, 1° comma). Nulla vieta comunque, che i condomini, in assenza di tabelle millesimali, si accordino per dividere in parti uguali o diverse le spese di gestione e manutenzione condominiale. L'importante è che esista unanime accordo nella gestione di tutte le spese relative alle parti comuni.

3.4 - Criteri generali di formazione.

3.4.1 - Generalità.

Per elaborare le tabelle millesimali di un edificio in condominio il tecnico incaricato insieme all'amministratore deve sempre, per prima cosa, decidere le tabelle occorrenti. Questa valutazione preliminare richiede un'attenta conoscenza di tutti gli aspetti della realtà condominiale.

3.4.2 - Tabella A di proprietà generale

Mediante sopralluoghi, misurazioni e indagini catastali, è buona regola che il tecnico rediga: la planimetria d'insieme dell'immobile in scala 1:200, o 1:500, le planimetrie di ogni singola unità immobiliare compresa nell'edificio in scala 1:100, o 1:200, e, quando occorre (ad es.: altezze dei piani tra loro diverse), uno schizzo altimetrico con tutte le quote dei pavimenti dei piani.

Determinate le superfici utili nette dei vari ambienti, costituenti ogni unità immobiliare e delle aree coperte e scoperte annesse (balconi, verande, giardini, garage, etc...), il tecnico deve applicare ad esse i seguenti **coefficienti particolari**:

a) **di superficie**, ricavandoli dall'esperienza o da apposite tabelle relative ai fabbricati civili.

Esso serve a determinare il rapporto di proporzionalità fra la superficie effettiva di un qualsiasi ambiente e quella che, a giudizio del tecnico, può essere considerata ottimale, in relazione alla destinazione specifica dell'ambiente ed al tipo di abitazione del quale questo fa parte.

	Minimo		Medio		Normale		Super-normale		Ultra-normale		Massimo
AMBIENTI	Superf. mq.	coeff.	Superf. mq.	coeff.	Superf. mq.	coeff.	Superf. mq.	coeff.	Superf. mq.	coeff.	Superf. mq.
Ingresso	< 4	0,96	< 6	0,99	< 8	1,00	< 10	1,01	< 12	1,02	> 12
Giorno	< 16	0,90	< 18	0,95	< 20	1,00	< 22	1,05	< 24	1,10	> 24
Pranzo	< 12	0,90	< 15	0,95	< 18	1,00	< 20	1,05	< 22	1,10	> 22
Pranzo-pranzo	< 18	0,90	< 20	0,95	< 22	1,00	< 24	1,05	< 26	1,10	> 26
Alotto	< 10	0,90	< 12	0,95	< 14	1,00	< 16	1,05	< 18	1,10	> 18
Studio	< 10	0,94	< 12	0,97	< 14	1,00	< 16	1,03	< 18	1,06	> 18
Cucina-cottura	< 6	0,92	< 8	0,96	< 10	1,00	< 12	1,04	< 14	1,08	> 14
Cucina-tinello	< 14	0,92	< 16	0,96	< 18	1,00	< 20	1,04	< 22	1,08	> 22
Tinello	< 10	0,92	< 12	0,96	< 14	1,00	< 16	1,04	< 18	1,08	> 18
Camera letto singola	< 12	0,94	< 14	0,97	< 16	1,00	< 18	1,03	< 20	1,06	> 20
Camera da letto	< 14	0,94	< 16	0,97	< 18	1,00	< 20	1,03	< 22	1,06	> 22
Bagno o doppia											
Armadio-closet	< 2	0,96	< 3	0,98	< 4,50	1,00	< 6	1,02	< 7	1,04	> 7
Bagno con vasca	< 4	0,96	< 6	0,98	< 8	1,00	< 10	1,02	< 12	1,04	> 12
Bagno con doccia	< 3	0,96	< 4,50	0,98	< 6	1,00	< 8	1,02	< 9	1,04	> 9
Corridoio	< 6	0,98	< 8	0,99	< 10	1,00	< 12	1,01	< 14	1,02	> 14
Disimpegno (in comune dell'area coperta e coperta)	< 12%	1,05	< 14%	1,03	< 16%	1,00	-	-	-	-	> 16%
Avanoio	< 3	0,96	< 4	0,98	< 5	1,00	-	-	< 6	1,02	> 6

Valori indicativi dei coefficienti di superficie per fabbricati civili.

b) **di destinazione**, ricavandoli dall'esperienza o da apposite tabelle.

Esso ha la funzione di determinare il grado di utilità di ogni parte dell'area costituente l'unità immobiliare.

Valori indicativi dei coefficienti di destinazione per vani di abitazione

N.	Ambienti e dipendenze	Coefficienti
1	Ingressi	0,85
2	Camere, soggiorni, etc.	1,00
3	Cucine-tinelli	0,95
4	Tinelli	0,92
5	Cucine-cottura	0,90
6	Ripostigli, guardaroba	0,82
7	Bagni-wc	0,90
8	Disimpegni	0,80
9	Cantine	0,33
10	Autorimesse singole	0,50
11	Verande	0,40
12	Balconi scoperti	0,20
13	Balconi coperti	0,25
14	Giardini di proprietà esclusiva	0,15
15	Aree scoperte condominiali	0,05

Valori indicativi per coefficienti di destinazione per negozi

N.	Ambienti e dipendenze	Coefficienti
1	Negozi in pianterreno a) sporgenti su strade importanti b) sporgenti su strade secondarie	2 - 6 (4) 1 - 5 (2)
2	Locali di deposito in pianterreno	0,70

c) **di altezza vani**, assunto ad es. uguale a 1 per altezze dei locali uguali a circa tre metri. Esso quantifica i vantaggi e gli svantaggi di altezze dei vani eventualmente diverse dalla norma.

d) **di esposizione od orientamento**, ad es.:
Nord = 0,94, Ovest = 0,98, Sud = 1,00, Est = 1,05.
Esso quantifica i vantaggi e gli svantaggi dovuti all'orientamento dei vari locali.

e) **di prospetto o di veduta**, si quantifica attraverso la valutazione dei maggiori o minori vantaggi che derivano ai singoli locali, per il loro affaccio verso un dato ambiente esterno. Esso aumenta con la lunghezza di visuale e quindi col piano.

f) **di luminosità**, esso tiene adeguato conto della maggiore o minore illuminazione naturale di cui fruisce l'ambiente in esame.

I prodotti dei coefficienti di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) relativi ad ogni ambiente, moltiplicati per la superficie dello stesso, danno la superficie di ogni vano od area scoperta, ragguagliata ai coefficienti particolari.

Sommate tali superfici si ottiene, per ogni unità immobiliare, la **superficie complessiva ragguagliata**. A tale superficie il tecnico, deve applicare poi, i **coefficienti globali**, i cui valori sono ricavabili da apposite tabelle riportate in molti testi di estimo; i principali sono i seguenti:

a) **di piano**, i valori in tabella si riferiscono a edifici dotati di ascensore, ubicati in zone urbane poco rumorose o scarsamente trafficate:

Valori indicativi del coefficiente di piano

PIANO	valori
SCANTINATO	0,93
TERRENO	0,89
PIANO 1°	0,96
PIANO 2°	1,00
PIANO 3°	1,011
PIANO 4°	1,02

b) **di superficie complessiva**, si ricavano da apposite tabelle, come quella sotto riportata per esempio:

Valori indicativi del coefficiente di superficie complessiva

Appartamenti		Negozi	
SUPERFICIE COPERTA mq.	valori	SUPERFICIE COPERTA mq.	valori
<= 80	0,82	<= 40	0,92
<= 90	0,87	<= 50	1,00
<=100	0,91	<= 60	1,03
<=110	0,95	<= 80	1,05
<=120	1,00	>80	1,09
<=130	1,01		
<=140	1,03		
<=150	1,05		
>150	1,07		

c) **di funzionalità globale**, che sintetizza un giudizio tecnico di comodità, praticità e conforto, che ogni unità immobiliare può fornire in relazione alla superficie totale ed alla sua ripartizione fra i diversi usi. Effettuati i prodotti di tali coefficienti globali per la superficie complessiva ragguagliata ai coefficienti particolari, il tecnico deve ricavare, per ogni unità immobiliare di proprietà esclusiva, la superficie di calcolo condominiale.

La determinazione dei millesimi, infine, in base a tali superfici di calcolo condominiale, si ottiene dividendo, per ogni unità immobiliare, la superficie ad essa relativa, per la somma complessiva di tutte le superfici del condominio, ottenendo una tabella: la TABELLA A - detta delle Proprietà individuali o generali.

Nota: i valori sopra esposti come esempio sono del tutto indicativi. Essi esprimono un giudizio del tecnico e possono variare da caso a caso, in base alla personale esperienza e alla bibliografia che il tecnico assume come base.

3.4.3 - Tabella B relativa alle scale

La ripartizione delle spese relative alla manutenzione e ricostruzione delle scale nei fabbricati condominiali è disciplinata dall'art.1124 del cc., il quale dice:

"Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piani e per l'altra metà, in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo."

Quindi, concorrono nelle spese soltanto ed esclusivamente i vani che hanno necessità della scala, con esclusione dei pianterreni, sia abitati che adibiti a negozi o depositi. In base a tale criterio, si compila la Tabella B relativa alle scale.

3.4.4 - Tabella C relativa all'ascensore.

Relativamente alla ripartizione delle spese inerenti agli ascensori, il codice civile non detta alcuna

prescrizione specifica, per cui essa va disciplinata in base al disposto del secondo comma dell'art. 1123, il quale dice:

"Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese (per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi comuni e per le innovazioni regolarmente deliberate), sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne."

Tenendo conto pure degli articoli 1123 e 1124 del cc. e qualora non risulti il contrario dal titolo d'acquisto, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune, anche dei condomini proprietari di appartamenti siti al piano terreno dell'edificio, perché occorre far riferimento alla potenzialità dell'utilizzo (Corte d'Appello di Bologna sezione II 01/04/1989 - Arch. locazione 1990/67).

Ma d'altronde, se non esiste un lastrico solare condominiale, sarà difficile che il condomino del piano terra utilizzi l'ascensore; pertanto, il proprietario di unità immobiliari a terreno, può essere più o meno tenuto, o addirittura escluso, dal concorrere alle spese di manutenzione degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa in base all'art. 1124 del cc., in ragione del valore del piano, mentre nulla deve per quella parte riferita alla distanza del piano dal suolo.

La tabella C, relativa all'ascensore, si deve compilare seguendo il criterio giurisprudenziale sopra esposto.

3.4.5 - Altre tabelle

Può esistere infine, insieme ad altre tabelle di proprietà differenziata e separata, come per esempio: la tabella millesimale usata per la ripartizione della spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei canali di scarico verticali, per l'acqua calda centralizzata e molte altre ancora, la tabella relativa alla centrale termica, che in mancanza di contatori di calore installati all'ingresso dei singoli appartamenti, può essere compilata secondo vari criteri, tra cui i più ricorrenti sono i seguenti:

In base alla cubatura totale dei vani riscaldati di ogni unità immobiliare.

Mediando i millesimi ottenuti in base alla cubatura totale dei vani riscaldati di ogni unità immobiliare e della superficie radiante esistente complessivamente in ogni proprietà esclusiva.

Moltiplicando il risultato di cui al precedente punto per appositi coefficienti di utilizzazione del calore proporzionali alle distanze dalla caldaia.

3.4.6 - Possibilità di revisione

La presenza nella tabella millesimale di errori di trascrizione o di calcolo o di irrazionalità nelle valutazioni proporzionali, comporta la revisione della stessa.

La revisione della tabella millesimale può essere effettuata, anche nell'interesse di un solo condomino, quando questa contiene errori o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, sia stato alterato il rapporto tra i valori delle singole unità immobiliari.

La revisione della tabella millesimale, necessita dell'assenso unanime di tutti i condomini, o può essere disposta, in caso di opposizione anche di un solo condomino, dal magistrato, se la tabella esistente è affetta da errori o per mutate condizioni dell'edificio che alterino il rapporto originario (trib. Milano 28/03/1960).

4 - Sintetica distinzione tra condominio e comunione

Un bene, un diritto reale su un bene ed anche un intero patrimonio, può appartenere a più persone insieme: si ha in tal caso una comunione.

Si ha comunione (art. 1100 e segg.) quando più persone sono titolari dello stesso diritto.

Caratteristica di essa è che il diritto di ognuno investe l'intera cosa, incontrando però un limite nel corrispondente diritto degli altri.

Da questa, che è la vera comunione, detta anche pro - indiviso, si distingue quella cosiddetta pro - diviso, coi comproprietari, ognuno titolare esclusivo di una parte determinata del bene.

La comunione può essere volontaria, quando più persone decidono di darvi vita di comune accordo, forzata, quando un soggetto, per legge, può essere obbligato da uno o più altri soggetti ad una situazione di comproprietà (si pensi alla comunione forzata del muro), e incidentale, quando ciò dipende da eventi d'altra natura: tipico il caso della comunione ereditaria, ossia di quella che si determina quando al de cuius subentrano più eredi.

Frutti e spese relativi alla cosa comune si ripartiscono in proporzione alla quota dei comproprietari e le decisioni in ordine all'amministrazione della stessa sono prese a maggioranza semplice delle quote. Per le deliberazioni più importanti sono però previste, secondo i casi, la maggioranza qualificata⁽¹⁾ o l'unanimità.

Si parla quindi di comunione, quando la proprietà o un altro diritto reale, spetta in comune a più persone (detti comunisti). Nessun comunista è titolare del diritto di una parte della proprietà, ma il diritto di ciascuno riguarda l'intera cosa, con limitazioni all'esercizio del proprio diritto, per evitare pregiudizi all'uguale diritto altrui.

Se l'oggetto della comunione è il "diritto di proprietà", si parla di "comproprietà" il cui esempio più diffuso è il "condominio di edifici".

Nel condominio, i componenti di questo, detti condomini, sono al tempo stesso singoli e unici proprietari delle unità immobiliari loro assegnate e comproprietari, vale a dire tutti proprietari di alcune parti dello stabile, definite perciò comuni.

Nel condominio, a differenza della comunione, si verifica quanto segue:

le cose comuni sono indivisibili (art.1119), a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e permanentemente destinate al servizio dei beni in proprietà esclusiva. Nella comunione, invece, ciascun comunista può chiedere la divisione pro - quota dei beni e far cessare così il regime di comproprietà sugli stessi.

per la maggior complessità organizzativa del condominio, la legge spesso richiede la nomina di un amministratore e l'adozione di un regolamento che disciplini l'utilizzo della cosa comune.

rispetto a terzi e agli altri condomini, il condominio è un ente di gestione autonomo, un centro cioè d'imputazione di diritti e di obblighi, dotato di un suo legale rappresentante nella figura dell'amministratore.

Nota (1)

Il concetto di maggioranza, che trova due sinonimi in numero legale e quorum (dalla formula latina quorum maxima pars, che significa la maggior parte dei quali, si rileva negli organi collegiali, ossia in quelli formati da più persone. La maggioranza si dice semplice o relativa, quando si assume come valida la decisione intorno alla quale si aggrega il maggior numero di consensi: così, se l'organo è formato da 100 persone, delle quali 33 decidono in un modo, 45 in un altro e 22 in un altro ancora, si riterrà valida la decisione che ha raccolto 45 suffragi. Si dice assoluta quando è richiesta la metà più uno: per esempio 51 voti su 100.

Si dice infine qualificata, quando è richiesto un numero di voti superiore alla metà più uno: per esempio i due terzi, i quattro quinti. Per unanimità, s'intende invece, che su una determinata decisione devono essere tutti d'accordo, altrimenti essa non è valida.