



Breve guida pratica al Condominio



Una micro società con le sue regole

Quando nasce il condominio?

Il condominio nell'edificio nasce quando questo è diviso almeno in due proprietà esclusive appartenenti a due distinti proprietari.

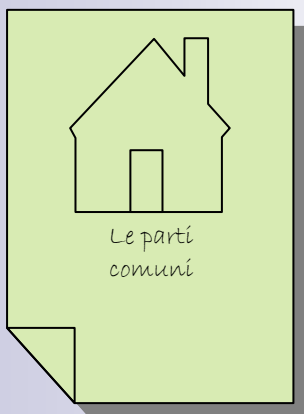


Il condominio è una situazione di diritto che nasce ex se, senza alcuna necessità di atti costitutivi.



Quali sono le parti comuni?

Secondo il principio generale della legge, in via presuntiva sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e perimetrali, le scale, i tetti e i lastrici, i portoni d'ingresso, i portici, i cortili e in genere tutte le parti necessarie all'uso comune.



Sono parti comuni anche i locali per la portineria, per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale e per ogni altro servizio in comune.

Così anche gli impianti come gli ascensori, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'energia, il gas e l'elettricità fino al punto di diramazione ai locali esclusivi dei singoli condòmini.

I diritti & i doveri dei condòmini.

Ogni condòmino esercita il suo diritto sulle parti comuni in misura proporzionale al valore della sua proprietà.



Il dovere è quello di partecipare alle spese necessarie, sempre in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare esclusiva. Tuttavia, è possibile prevedere una misura diversa con apposite convenzioni accettate da tutti.

Il condòmino non può sottrarsi al pagamento delle spese, neanche rinunciando ai diritti.

Le parti comuni possono essere divise?

In linea di principio, le parti comuni del condominio non possono essere divise.



È possibile derogare al principio generale se la parte comune si presta comunque ad una divisione tale da non rendere più incomodo l'uso della stessa cosa anche ad uno solo dei condòmini.

Cosa sono le innovazioni?



Costituisce innovazione ogni nuova opera, impianto o manufatto, destinato a migliorare l'uso, il godimento o aumentarne il rendimento delle parti comuni.

L'assemblea può deliberare una innovazione con il voto favorevole che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio rappresentanti i $\frac{2}{3}$ di valore dell'edificio (666,67/1000).

L'innovazione è sempre vietata quando pregiudica la stabilità e la sicurezza dell'edificio, ne altera il decoro architettonico o ne rende talune parti comuni inservibili.

Quando l'innovazione comporta una spesa molto gravosa o si rende superflua rispetto alle condizioni dell'edificio, la delibera di approvazione non vincola i condòmini dissenzienti a partecipare alle spese.



La ripartizione delle spese.

In linea generale, tutte le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore millesimale delle singole proprietà esclusive.



Questa regola generale può essere derogata da una valida convenzione a cui hanno aderito tutti i condòmini.

Quando un bene comune serve solo una parte dell'edificio, le relative spese sono sostenute solo da quel gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Quando un servizio serve in misura diversa, ogni condòmino sostiene le spese in proporzione all'uso che ne fa.

Le scale.



Generalmente, salvo una diversa convenzione, le spese relative alla manutenzione e ricostruzione delle scale sono sostenute dai proprietari dei piani a cui le stesse scale servono.

La spesa è ripartita per metà in proporzione al valore delle proprietà esclusive e per metà in proporzione all'altezza del piano.

Questa norma stabilisce un principio generale che può essere validamente derogato solo da apposita convenzione.



I solai, i soffitti e le volte.

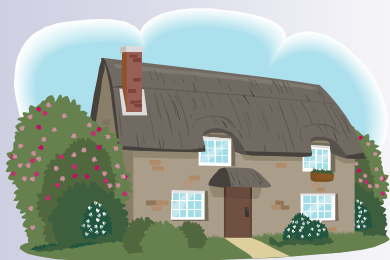
In linea di principio, secondo il nostro codice, i solai, i soffitti e le volte appartengono ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti.



Le spese per la loro manutenzione e ricostruzione è a carico dei due proprietari al 50%.

Restano a carico del proprietario di sopra le spese relative ai pavimenti, mentre sono a carico del proprietario del piano inferiore le spese di intonaco, tinta e decorazioni.

I lastrici solari ad uso esclusivo.



Quando l'uso del lastrico solare è riservato in via esclusiva ad un singolo condòmino o solo ad una parte di condòmini, questi sostengono 1/3 delle spese necessarie alle riparazioni e ricostruzione.

I restanti 2/3 delle spese sono poste a carico dei condòmini proprietari delle unità immobiliari esclusive a cui il lastrico serve da copertura.



Quando va nominato l'amministratore?

Quando i condòmini dell'edificio sono superiori a 4, è sempre obbligatorio nominare un amministratore.

Questi resta in carica un anno.



Quando ci sono almeno 5 condòmini e l'assemblea non nomina un amministratore, può intervenire il Giudice che nomina un amministratore giudiziario, anche su richiesta di un solo condómíno.

Cosa deve fare l'amministratore?



Gli obblighi dell'amministratore sono stabiliti dalla legge, ma l'assemblea può anche integrarli con appositi mandati.

L'amministratore deve:

- 1) Dare corso alle delibere dell'assemblea;
- 2) Far osservare a tutti il regolamento di condominio;
- 3) Disciplinare l'uso delle parti comuni;
- 4) Riscuotere le quote condominiali;
- 5) Pagare i fornitori per garantire l'erogazione dei servizi;
- 6) Tutelare gli interessi legali del condominio;
- 7) Rendere conto del proprio operato all'assemblea;
- 8) Rappresentare legalmente il condominio;
- 9) Adempiere gli obblighi fiscali;
- 10) Convocare l'assemblea dei condòmini;
- 11) Curare il rispetto delle norme tecniche degli impianti;

Cosa deve fare l'assemblea dei condòmini?

Le attribuzioni dell'assemblea sono stabilite dalla legge. Quando l'assemblea delibera al di fuori delle sue attribuzioni o è affetta da vizi gravi la deliberazione è nulla. Quando invece la deliberazione è affetta da vizi meno gravi è annullabile entro 30 gg.



L'assemblea delibera:

- 1) Sulla divisione scioglimento del condominio;
- 2) Sulle innovazioni;
- 3) Sulla ricostruzione dell'edificio in caso di lieve perimento;
- 4) Sui maggiori poteri da conferire alla rappresentanza legale dell'amministratore;
- 5) Sulle liti giudiziaria afferenti le sue attribuzioni;
- 6) Sui provvedimenti presi dall'amministratore su ricorso dei condòmini;
- 7) Sulla nomina, revoca e conferma dell'amministratore;
- 8) Sul bilancio preventivo e consuntivo e sui relativi prospetti di riparto;
- 9) Sull'approvazione del regolamento di condominio
- 10) Sui lavori straordinari.

La costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni.

In prima convocazione l'assemblea dei condòmini è regolarmente costituita con l'intervento dei $\frac{2}{3}$ dei partecipanti al condominio che rappresentino anche i $\frac{2}{3}$ del valore millesimale. In seconda convocazione si considera solo il quorum deliberativo.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condòmini presenti in assemblea e che a loro volta rappresentino almeno 500/1000. In seconda convocazione è possibile deliberare validamente con il voto che rap-



presenti almeno $\frac{1}{3}$ dei partecipanti al condominio e che rappresenti almeno $\frac{1}{3}$ del valore millesimale. Tuttavia, sia in prima che in seconda convocazione, le delibere che riguardano la nomina e revoca dell'amministratore, le liti attive o passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o i lavori straordinari di notevole entità, devono sempre essere prese con la maggioranza dei condòmini presenti in assemblea che rappresenti almeno 500/1000. Le innovazioni sono sempre deliberate con il voto della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno i $\frac{2}{3}$ dei millesimi.



Quando si rende obbligatorio il regolamento di condominio?



Quando in un edificio i condòmini sono più di 10, l'assemblea deve approvare un regolamento di condominio.

Questo contiene le norme per l'uso delle parti comuni, i criteri per la ripartizione delle spese, i diritti e gli obblighi di ciascun condòmino, le norme per la tutela del decoro architettonico e quelle relative all'amministrazione dello stabile.



LM
PROPERTY
MANAGEMENT
franchising

**AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI
& GESTIONE LOCAZIONI**

“Amministriamo bene i vostri immobili”

© 2009 LM Property Management franchising
Piazza Plebiscito, 30 - 70015 - Noci (Ba)
Tel. e fax: 080/497.45.91 - Numero verde 800 127 970
info@condominioelocazioni.it - franchising@condominioelocazioni.it - www.condominioelocazioni.it
P. IVA 06725840729 - CCIAA di Bari REA n. 514449