



Sommario

Per una democrazia abitativa

1. Le parti comuni
2. Il riscaldamento
3. Gli impianti e i servizi
4. Il galateo della vita quotidiana
5. Il supercondominio
6. Condominio e locazione

PER UNA DEMOCRAZIA ABITATIVA

Le misure che il governo ha varato per incentivare la riconversione energetica dei condomini hanno mostrato, se ancora ce ne fosse stato bisogno, quanto questa dimensione della vita quotidiana delle famiglie sia centrale, anche per l'economia Paese. I condomini per certi versi sono lo specchio delle cose che funzionano e di quelle che non funzionano. Un tessuto sociale, quello del nostro Paese che è molto costruito in torno alla dimensione della casa. E dunque le regole di convivenza rappresentano un momento cruciale del vivere comune. Le cronache sono piene di liti tra condomini che arrivano fino alla Corte di Cassazione pur di stabilire i loro diritti, ma si sbaglierebbe a considerarle soltanto una esagerazione: sono la dimostrazione che le regole, a cominciare da quelle del palazzo nel quale si abita sono decisive. Per questo consideriamo un'iniziativa come la guida che avete tra le mani un piccolo contributo alla democrazia abitativa, le istruzioni per l'uso dei propri diritti e il rispetto dei propri doveri. Dalla ripartizione delle spese alle decisioni da calcolare in millesimi per il miglioramento delle strutture. Un manuale in 2 volumi, realizzato in forma di domande e risposte e pensato soprattutto per chi quelle regole, in molti situazioni, finisce con il subirle perché non ha avuto il tempo di approfondirle. Dal rifacimento delle facciate alla responsabilità dei singoli, dai criteri di conteggio delle spese al miglior modo per scegliere il proprio amministratore, che sempre di più si trova a gestire realtà complesse, che hanno bisogno di competenze che ormai propriamente manageriali. Una conoscenza approfondita che, in molti casi, consentirebbe anche di non avventurarsi in liti giudiziarie che durano anni e che fin dall'inizio si potrebbero evitare. Uno studio approfondito della riforma del 2012, aggiornato con tutte le evoluzioni normative e della giurisprudenza. E cogliamo l'occasione per ringraziare tutti i lettori che in questi anni si sono rivolti a noi per un chiarimento, un suggerimento, un parere. Questo è il nostro modo di stare vicini ai lettori. Grazie ai nostri esperti.

Vivere in condominio / 2

Un tetto in comune molti problemi da gestire. Il condominio è una piccola comunità in cui si è costretti a vivere. Tutti diventano condomini, cioè membri di questa comunità, nel momento in cui coronano il sogno di diventare padroni di casa. E, con le sospirate chiavi di casa, arrivano anche diritti, doveri, responsabilità. E la necessità di gestire al meglio i rapporti con gli inseparabili compagni di viaggio i vicini di casa. In questa seconda parte della guida di *Vivere in condomini* inizieremo parlando delle parti comuni e del principio cardine della vita condominiale, cioè della possibilità di servirsi della cosa comune purché non se ne alteri la destinazione e non si impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Poi analizzeremo le regole da seguire per ripartire le spese e gestire impianti e i servizi comuni, con i consigli per affrontare in meglio i piccoli e grandi problemi della vita quotidiana e i rapporti con i vicini di casa.

1. LE PARTI COMUNI

Le parti comuni sono destinate all'uso e al godimento dei condomini, purché ciò avvenga nel rispetto di quello che uno dei principi cardini della vita condominiale, scolpito nel 1° comma dell'articolo 1102 del Codice civile. In base a questa norma ciascun condomino può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La nozione di "pari uso" della cosa comune non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendosi ritenere conferita dalla legge a ciascun condomino la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri condomini (Cassazione 12/2/1998, n. 1499). L'utilizzo della cosa comune da parte del condomino può quindi aver luogo non solo secondo la destinazione usale della cosa stessa, ma anche in modo particolare diverso da quello praticato dagli altri condomini, purché rientri fra le destinazioni normali della cosa e non ne alteri l'uso da parte degli altri aventi diritto.

Quali sono le parti comuni dell'edificio condominiale?

La riscrittura dell'articolo 117 del Codice civile si caratterizza per l'inserimento, fra le parti comuni dell'edificio, di elementi esclusi dalla precedente stesura: vi sono compresi, per esempio, anche gli impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento, che quando fu varato il Codice civile erano praticamente sconosciuti. In particolare, son oggetto di priorità comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- Tutte le parti necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- Le aree destinate a parcheggio, nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, o, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

L'elencazione delle parti comuni fatta dalla normativa è soltanto esemplificativa (Cassazione 14/3/1977, n. 1030). Nelle parti comuni dell'edificio vige il *divieto di fumo*, pena la sanzione pecuniaria da 27,50 a 275 euro questi importi son raddoppiati se la violazione è commessa in presenza di una donna in evidente stato di gravidanza o di lattanti o bambini fino a 12 anni. Un condominio non può vendere la propria unità immobiliare escludendo la comproprietà di una parte comune dell'edificio, pena nullità

del relativo atto ai sensi del 2° comma dell'articolo 1118 del Codice civile (Cassazione 26/1/2021, n. 1610).

È possibile dividere fra i condomini una parte comune dell'edificio?

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che questa non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condomino.

Quale maggioranza è necessaria per migliorare la sicurezza dell'edificio condominiale?

Per migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi (2° comma articolo 1120 Codice civile).

Scale

Come va ripartita la spesa per la manutenzione e la sostituzione delle scale?

Le spese occorrenti alla manutenzione e alla sostituzione delle scale vanno ripartite fra i proprietari delle unità immobiliari che ne sono servite, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano del suolo. Ai fini del concorso nella spesa ripartita in ragione del valore si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tette e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune (articolo 1124 Codice civile). Questo criterio può essere derogato soltanto da un regolamento contrattuale o da una convenzione alla quale abbiamo aderito tutti i condomini (Cassazione 30/4/2015, n. 8823).

Come va gestita la pulizia delle scale?

Il contratto avente per oggetto la pulizia delle scale è quello d'opera, regolamento dell'articolo 2222 e seguenti del Codice civile, e deve essere stipulato, pena nullità e l'erogazione di una sanzione amministrativa da 516 a 1.032 euro, con un'impresa iscritta nel registro delle ditte o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane (4° comma articolo 6 legge 25/1/1994, n.82). Per quanto appena detto, è consigliabile che i condomini provvedano a turno della pulizia delle scale, poiché la violazione della suddetta norma potrebbe emergere in caso di infortunio, con seguente responsabilità del condominio.

Come va ripartita la spesa occorrente alla pulizia, all'illuminazione e alla tinteggiatura delle scale?

Le spese di pulizia e di illuminazione vanno ripartite esclusivamente in base all'altezza del piano dal suolo, indipendentemente dai millesimi di proprietà e dalla destinazione (abitativa o meno) delle singole unità immobiliari o dalla consistenza dei nuclei familiari che utilizzano (Cassazione 12/1/2007, n.432). Le spese di tinteggiatura vanno invece ripartire in base ai millesimi (Tribunale Bologna 23/10/2000).

L'assemblea può imporre ai titolari di uffici, studi professionali o ambulatori ubicati nell'edificio una maggiorazione di spesa a causa dell'uso intensivo di questa parte comune?

No, l'uso intensivo delle scale, dovuto alla particolare destinazione di alcune unità immobiliari, o, al contrario, il loro non uso da parte di un condomino che tenga l'unità immobiliare disabitata, sono influenti ai fini della ripartizione della spesa occorrente alla pulizia, all'illuminazione, alla manutenzione e alla sostituzione di questa parte comune dell'edificio (Corte d'Appello Napoli 13/5/1965).

Ascensore e barriere architettoniche

Con quale maggioranza può essere deliberata l'installazione dell'ascensore?

L'installazione dell'ascensore rientra nel superamento delle barriere architettoniche. A riguardo va detto che la legge riforma del condominio ha inspiegabilmente innalzato il quorum previsto dal 1° comma dell'articolo 2 della legge 9/1/1989, n.13, che per l'eliminazione delle barriere architettoniche prevedeva, in seconda convocazione, il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio, in rappresentanza di almeno 334 millesimi. L'aver introdotto un quorum pari alla maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi sia in prima che in seconda convocazione, non fa che penalizzare ulteriormente chi è costretto a fare quotidianamente i conti con una condizione disagiata.

L'ascensore può essere installato a spese di uno più condomini?

Si, l'assemblea può, a maggioranza, autorizzare l'installazione dell'ascensore a cura e spese di uno o più condomini. Se però si tratta d'installare l'ascensore nella chiostrina, con conseguente stabile ed esclusiva occupazione, da parte di uno o di pochi condomini di una porzione di questa parte comune, e privazione del vano scale di aria e luce, l'intervento richiede l'unanimità dei consensi (Cassazione 14/06/2009, n. 14786). Se l'installazione dell'ascensore è riguardabile come innovazione gravosa o voluttuaria rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio (articolo 11211 Codice civile), chi non è d'accordo può esimersi dal contribuire alla spesa ma non deve utilizzare l'impianto. In compenso può partecipare in qualunque tempo ai relativi vantaggi, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione, aggiornate al valore attuale della moneta (Cassazione 18/8/1993), n. 8746.

Come vanno ripartite le spese dell'ascensore?

L'articolo 1124 del Codice civile stabilisce che le spese di manutenzione e sostituzione dell'ascensore vengano ripartite fra i proprietari delle unità immobiliari servite dall'impianto per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, e per l'altra metà in misura proporzionali all'altezza di ciascun piano dal suolo. Questo, però, nel caso di ascensore già esistente; nell'ipotesi, invece, d'installazione ex novo dell'impianto, trova applicazione il 1° comma dell'articolo 1223 del Codice civile in materia di ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, vale a dire in proporzione ai millesimi di priorità salvo diversa convenzione (Cassazione 25/3/2004, n. 5975). L'uso intensivo dell'ascensore, dovuto alla particolare destinazione di alcune unità immobiliari (per esempio ad ambulatorio, ufficio, studio professionale), o, al contrario, il non uso da parte di un condomino che tenga l'appartamento chiuso, sono ininfluenti ai fini della ripartizione della spesa occorrente al funzionamento, alla manutenzione e alla sostituzione dell'impianto. Nulla vieta che i condomini possano, ma soltanto all'unanimità introdurre un diverso criterio di ripartizione della spesa. Per coprire, sia pure in parte, le spese di gestione dell'impianto, l'assemblea può, a maggioranza trattandosi di una modalità d'uso della cosa comune, deliberare l'installazione della *gettoniera* (Cassazione 12/3/1976, n.864).

I proprietari di unità immobiliari ubicate a piano terra devono contribuire alle spese dell'ascensore?

La questione è alquanto dibattuta ed ha prodotto una copiosa giurisprudenza. Stando al più recente orientamento (Cassazione 30/4/2015, n. 8823), i proprietari di unità immobiliari ubicata a piano terra sono tenuti a contribuire alla sola quota di spesa riguardante i millesimi di proprietà, non anche a quella riguardante l'altezza del piano dal suolo.

Sono previsti divieti e accorgimenti in fatto di utilizzo dell'ascensore?

Si, l'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 30/4/1999, n. 162, vieta l'uso degli ascensori e dei montacarichi ai minori di 12 anni che non siano accompagnati da persone di età più elevata. Inoltre è vietato l'uso degli ascensori a cabina multiple a moto continuo ai ciechi, alle persone con abolita o diminuita funzionalità degli arti e ai minori di 12 anni, anche se accompagnati. Inoltre in ascensore è vietato fumare. Qualora sia accertata la diffusione di un virus, l'ascensore dev'essere usato da una persona alla volta, munita di guanti per poter aprire e chiudere la porta, e azionare i pulsanti, in modo da evitare il contatto diretto con queste superfici. I guanti vanno usati anche per toccare il portone, gli interruttori e il corrimano delle scale. Dovendo effettuare dei lavori nel proprio appartamento è possibile usare l'ascensore per il trasporto dei relativi *materiali*, a meno che un divieto in tal senso non sia contenuto nel regolamento, o non sia accertato che questo tipo di utilizzo, per la natura dei materiali trasportati né per la frequenza che ne viene fatta, è tale da compromettere la conservazione dell'impianto o da ostacolarne l'uso da parte degli altri condomini (Cassazione 6/4/1982, n. 2117). Gli *animali domestici* si possono portare in ascensore, a meno che un divieto in tal senso sia contenuto nel regolamento del condominio o introdotto a maggioranza dell'assemblea (Tribunale di Monza 28/3/2017). Naturalmente il detentore dell'animale deve provvedere a ripulire la cabina dalle eventuali deiezioni.

Cortile e giardino

Quale maggioranza occorre per destinare il cortile a parcheggio?

Questo tipo d'intervento può essere deliberato con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 667 millesimi (5° comma articolo 1136 del Codice civile), trattandosi d'introdurre un'innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (Cassazione 15/6/2012, n. 9877).

Quale maggioranza è necessaria per realizzare un parcheggio condominiale?

Se le condizioni dell'edificio lo consentono, il parcheggio può essere costruito nel sottosuolo o nei locali siti a piano terreno, fruendo dei vantaggi previsti dalla legge 24/3/1989, n. 122. La relativa delibera può essere adottata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi. Per assegnare, invece, a ciascun condomino una parte del cortile in uso esclusivo e permanente da adibire a parcheggio, è necessario il consenso di tutti i condomini.

Si può adibire a parcheggio un'area destinata a verde?

La relativa delibera dev'essere adottata con tanti voti che rappresentano i 4/5 dei condomini e i 4/5 del valore dell'edificio (800 millesimi), trattandosi d'innovazione che introduce una modifica nella destinazione di una parte (1° comma articolo 1117-ter Codice civile).

Si può vietare il parcheggio in un'area condominiale?

Il divieto di parcheggio nell'area condominiale può essere introdotto solo da un regolamento contrattuale o da un accordo al quale abbiano aderito tutti i condomini a (Cassazione 21/1/2009, n. 1547). La stessa unanimità è richiesta per abrogare il divieto di parcheggio previsto da un regolamento contrattuale (Tribunale Piacenza 29/10/1992). Se un condomino non rispetta il divieto di parcheggio l'amministratore può ricorrere al giudice, rientrando tra le sue attribuzioni, (come previsto dall'articolo 1130, n.1), del Codice civile, curare l'osservanza del regolamento di condominio da parte dei proprietari e inquilini. Per vietare che gli estranei accedono all'edificio parcheggiando nel cortile condominiale l'assemblea può deliberare a maggioranza, trattandosi non d'introdurre un'innovazione ma di regolamentare l'uso ordinato della cosa comune (Cassazione 29/8/1992, n. 9999).

L'assemblea può, a maggioranza, imporre il pagamento di un corrispettivo a chi intende parcheggiare nel cortile condominiale?

Si, qualora lo spazio sia insufficiente ad accogliere tutte le autovetture di proprietari e inquilini, e la decisione sia di conseguenza finalizzata a regolamentare l'uso per evitare discussioni fra i condomini. Qualora, invece, lo spazio destinato a parcheggio fosse sufficiente, il pagamento di un corrispettivo richiederebbe il consenso di tutti i condomini (Tribunale Napoli 24/10/1984). A proposito di spazio insufficiente, l'assemblea può deliberare a maggioranza che esso venga utilizzata a turno dai condomini (Cassazione 16/2/2005, n. 12873).

Un condomino può far intervenire il carro attrezzi per far rimuovere un'auto irregolarmente parcheggiata nel cortile condominiale?

Il condomino non può, nel proprio interesse, chiedere l'intervento del carro attrezzi per far rimuovere un'auto irregolarmente parcheggiata nel cortile condominiale, poiché l'incarico di rimuovere il veicolo deve essere conferito dall'amministratore, nell'interesse della collettività condominiale (Cassazione 9/2/2011, n. 3180).

È possibile parcheggiare nel cortile comune un veicolo ingombrante?

In mancanza di un divieto stabilito dal regolamento contrattuale del condominio non è possibile vietare a un condomino di parcheggiare un camper nello spazio adibito a parcheggio di autoveicoli. Lo stesso dicasi di una roulette, trattandosi di un uso particolare delle cose comuni, che non contrasta con la normale destinazione del bene (Cassazione 26/9/1998, n. 9649). Consentito anche parcheggiare, anche nel proprio posto macchina, un autocarro, a condizione che non si ecceda lo spazio assegnato e che il motore venga tenuto acceso per il tempo limitato all'arrivo e alla partenza (Giudice di pace Acireale 27/12/1996). Non è invece possibile parcheggiare sistematicamente un'autocisterna nel cortile comune, se ciò contrasta con la destinazione abitativa dell'edificio, causa un danno di tipo estetico

all'aspetto dei luoghi e opera la sostanziale trasformazione del cortile in un luogo di deposito, in violazione dell'articolo 1102 del Codice civile, che vieta il mutamento di destinazione delle parti comuni (Pretore Foligno 12/3/1987).

Facciata, tetto e lastrico solare

Quale uso può fare il condomino della facciata?

Rispettando il decoro architettonico dell'edificio e in limiti imposti dagli articoli 884 e 1102 del Codice civile, il condomino può utilizzare la facciata dell'edificio, per esempio, per apporvi una targa, un'insegna, un condizionatore d'aria, per farvi transitare una tubatura o un cavo elettrico, o per installarvi una canna fumaria.

Se il complesso condominiale è coperto da tetti diversi come ci si regola ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione?

Occorre avere riguardo alla copertura dei singoli corpi di fabbrica, chiamando a contribuire alla spesa, tetto per tetto, i soli condomini che ne traggono utilità, ai sensi del 3° comma dell'articolo 1123 del Codice civile. Se però, per le caratteristiche strutturali e funzionali di uno dei corpi di fabbrica (per esempio perché vi è installata la centrale termica o la portineria), risulta che tutti i condomini sono interessati alla riparazione del relativo tetto, alla quota di spesa gravante sull'unità immobiliare che ospita l'impianto sono tenuti a contribuire tutti i condomini, in proporzione ai millesimi di proprietà.

Quale uso può fare il condomino del lastrico solare condominiale?

Un condomino può usare il lastrico solare condominiale per stendere la biancheria o battere tappeti, per installarvi un'antenna o inserirvi una canna fumaria nel rispetto dell'articolo 1102 del codice civile, per collocarvi un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili previa delibera adottata dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli

interventuti, in rappresentanza di almeno 667 millesimi. Non potrebbe, invece, occuparlo stabilmente con mobili - peggio - costruirvi un vano.

Se un condomino ha l'uso esclusivo del lastrico come ci si regola per le spese di ripartizione?

Salvo che il regolamento contrattuale del condomino disponga altrimenti, chi ha l'uso esclusivo del lastrico solare deve costruire alle spese di riparazione e ricostruzione in ragione di un terzo, restando gli altri due terzi a carico dei condomini proprietari delle unità immobiliari cui il lastrico serve da copertura, da ripartire fra questi in proporzione ai millesimi di proprietà. Questo criterio si applica non solo alle spese riguardanti la manutenzione e il rifacimento del solaio o del manto impermeabilizzante, ma anche alle spese necessarie dei suddetti interventi: per esempio rifacimento della pavimentazione, trasporto e scarica dei detriti (Cassazione 19/10/1992, n. 11449). Sono invece a carico del condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico le spese relative agli elementi collegati al suo godimento diretto e avulse dalla funzione di copertura: per esempio quelle occorrenti alla manutenzione delle ringhiere (Cassazione 5/11/1990, n. 10602) e dei parapetti (Cassazione 25/2/2002, n. 2726), funzionali alla sicurezza del calpestio.

Il proprietario esclusivo del lastrico solare e del sottostante appartamento può metterlo in comunicazione?

Sì, il proprietario esclusivo del lastrico solare può aprirvi una botola, nel rispetto dei limiti in cui al 1° comma dell'articolo 1122 del Codice civile (Corte d'Appello Genova 13/1/2021, n. 39).

A chi appartiene il sottotetto?

Il sottotetto rientra tra le parti comuni dell'edificio se è destinato per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune (1° comma, n. 2, articolo 1117 Codice civile): come nel caso in cui vi siano ubicate parti comuni dell'impianto di riscaldamento o sia dotato di una comunicazione diretta con il vano scale e di un lucernario per l'accesso al tetto (Cassazione 15/5/1996, n. 4509). Il sottotetto può invece considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento stesso dal caldo, freddo e dall'umidità mediante la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzo come vano autonomo (Cassazione 12/8/2011, n. 17249).

Modifica e tutela della destinazione d'uso

Quale maggioranza serve per deliberare il cambio di destinazione di una parte comune?

È necessario il voto favorevole dei 4/5 dei partecipanti al condominio, in rappresentanza di almeno i 4/5 del valore dell'edificio ossia 800 millesimi.

Quali formalità si devono seguire per convocare questo tipo di assemblea?

La convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare il cambio di destinazione di una parte comune deve rimanere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera comandata o equipollenti mezzi telematici in modo da prevenire almeno 20 giorni prima della data di convocazione. La convocazione, inoltre, deve indicare, pena nullità le parti comuni oggetto della modifica e nella nuova modalità d'uso (2° e 3° comma articolo 1117 Codice civile), la conseguente delibera deve contenere, oltre ai consueti elementi, la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti richiesti dalla convocazione dell'assemblea.

Vi sono dei cambi di destinazione vietati?

Si, sono vietate le modifiche delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'edificio, o che ne alterano il decoro architettonico.

Cosa si può fare se viene introdotta una destinazione d'uso non corretta?

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, se dal caso ricorrendo al giudice. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500 millesimi.

2. LE PARTI COMUNI

Il riscaldamento centralizzato è fra i temi più frequenti e roventi delle controversie condominiali. A riguardo il legislatore prevede, come ci accingiamo a vedere, la possibilità, per il condominio, di distaccare la propria unità immobiliare dall'impianto, sia a pure certe condizioni, per rendersi indipendente ai fini dell'orario di accensione, della sua durata e dei seguenti costi. Indipendentemente dal tipo di impianto (centralizzato o autonome che sia,) la non trascurabile spesa richiesta da questo indispensabile servizio è in parte razionalizzata dall'obbligo d'installare un sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore, con conseguente beneficio anche per l'ambiente circostante.

A quali condizioni è possibile distaccarsi dall'impianto centralizzato del riscaldamento?

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Non rientrano fra gli squilibri termici idonei a questo fine – ha precisato la Cassazione con sentenza n. 11857 del 27/05/2011 – le riduzioni di temperatura assimilabili a quelle che potrebbero verificarsi nelle unità immobiliari prossime all'appartamento distaccato a causa del non uso dell'impianto da parte del proprietario. Il rinunciante rimane comunque tenuto a contribuire alle spese per la manutenzione per la spesa straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione è messa a norma. Il condomino può invece esimersi dal contribuire alle spese per l'uso dell'impianto (ad esempio quelle per l'acquisto del combustibile, Cassazione 20/11/1996, n. 10214). Se il distacco determina uno squilibrio termico eliminabile soltanto attraverso un squilibrio termico eliminabile soltanto attraverso un aggravio dei costi a carico dei condomini che continuano a servirsi dell'impianto comune, occorre il consenso di tutti. Unanimità di consensi (anche da parte dei conduttori degli alloggi, Tribunale di Napoli 24/9/1987) se l'obbligo di contribuire comunque alla spesa è sancito da un regolamento contrattuale (Cassazione 4/8/1954, n. 2685).

Come va formalizzato il distacco?

Per evitare possibili discussioni è preferibile che l'isolamento dall'impianto centrale venga eseguito da un tecnico alla presenza dell'amministratore, e che dall'operazione venga redatto un verbale in duplice copia firmato dai presenti (una da conservare agli atti del condominio e una trattenuta dal condominio che rinuncia al servizio).

Quali sono i periodi di accensione del riscaldamento centralizzato?

Ai fini del riscaldamento l'Italia è suddivisa in 6 zone climatiche: dalla A, alla F, che raccoglie le località più fredde. Ad ognuna di queste zone corrisponde una diversa durata sia dal periodo annuale di accensione degli impianti, sia dell'orario giornaliero. L'unità di misura utilizzata è rappresentata dai gradi-giorno, ricavati dalla somma delle differenze fra la temperatura dell'ambiente riscaldare, convenzionalmente fissata in 20 gradi centigradi, e la temperatura media giornaliera esterna. Il calcolo viene effettuato per tutti i giorni del periodo annuale di accensione del riscaldamento: più alto è il numero dei gradi-giorno, più rigido è il clima e quindi più lungo il periodo di accensione dell'impianto. Al di fuori di tali periodi gli impianti possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio, e comunque per una durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita a pieno regime (3° comma articolo 4 Dpr – Decreto presidente della Repubblica 16/4/2013, n. 74). In deroga a ciò il Sindaco può, con propria ordinanza, ampliare o ridurre, a fronte di comprovate esigenze, i periodi annuali di esercizio degli impianti, nonché stabilire riduzioni di temperatura ambiente massima consentita sia nei centri abitati che nei singoli immobili (1° comma articolo 5 stesso DPR). Il proprietario o l'amministratore devono esporre presso l'impianto centralizzato una tabella con l'indicazione del periodo annuale di funzionamento, dell'orario giornaliero di attivazione prescelto, delle generalità e del recapito del responsabile dell'impianto e del codice dell'impianto assegnato dal Catasto territoriale degli impianti termici 7° comma articolo 4 Dpr 16/4/2013, n. 74).

“VEDI TABELLA”

Come ci si regola con l'orario di accensione del riscaldamento centralizzato?

La durata giornaliera di attivazione degli impianti non ubicati nella zona F è compresa fra le ore 5 e le ore 23 di ciascun giorno. L'orario di accensione può essere frazionato in 2 più sezioni. Le prime ore del mattino e quelle serali, essendo le più fredde, non possono essere escluse dal periodo di accensione (Giudice di pace Bari 10/10/198919. Se una sentenza ha stabilito l'accensione notturna dell'impianto per assicurare a un condomino un'erogazione di calore pari a quella fruita dagli altri, l'assemblea può ugualmente deliberare lo spegnimento dell'impianto in queste ore, ma a condizione che vengano posti in essere accorgimenti tecnici tali da assicurare al condomino lo stesso calore previsto dal provvedimento giudiziario (Cassazione 17/11/1990, n. 11124). L'orario di accensione viene generalmente deciso dall'assemblea che, delegare il compito all'amministratore o a un condomino, allo scopo di conferire maggiore flessibilità alla conduzione dell'impianto in relazione all'andamento della stagione. Se però l'assemblea ha stabilito un orario giornaliero e non ha autorizzato l'amministratore a derogarvi, questi non può modificarlo. Se non si trova un accordo sull'orario di accensione dell'impianto ci si deve rivolgere al Giudice di pace.

Qual è la temperatura massima consentita dalla legge?

Il 1° comma dell'art.3 del Dpr 164/2013, n. 74 stabilisce che, durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione invernale, la media aritmetica delle temperature dell'aria nei diversi ambienti di ogni singola unità immobiliare non deve superare i 18 gradi centigradi più due gradi di tolleranza per gli edifici rientranti nella categoria e otto (edifici adibiti ad attività industriali, artigianali ed assimilabili), e i venti gradi più due di tolleranza per gli edifici. Il mantenimento della temperatura entro questi limiti dev'essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia. Se il valore medio viene rispettato, ben può accadere che in un ambiente la temperatura sia costantemente superiore alla media.

Con quale maggioranza può essere adottato un sistema di termoregolazione e contabilizzazione del calore?

Il 5° comma dell'articolo 26 della legge 9/1/1991, n.10, stabilisce che per le innovazioni riguardanti l'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea dei condomini delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500 millesimi. La stessa maggioranza è sufficiente per modificare un precedente criterio.

Come vanno ripartite le spese di riscaldamento?

Le spese di riscaldamento e acqua per uso domestico prodotti dall'impianto centralizzato vanno ripartite seguendo i criteri dettate dal 5° comma, lettera *d*), dell'art.9 del decreto legislativo 4/7/2014, n.102, e successive modificazioni, ossia almeno il 50% in base agli effettivi prelievi volontari di energia termica, e la restante quota in base ai millesimi, ai metri quadrati o cubi utili, o ad altro criterio individuato da una guida predisposta dall'Enea (agenzia nazionale per le nuove tecnologie) sulla base di una serie di elementi quali la zona climatica in cui è ubicato l'edificio e l'anno di costruzione. La registrazione dei consumi è possibile grazie ai termoregolatori e contabilizzatori di calore installati sui radiatori (5° comma, lettera *b*), articolo 9 del citato decreto). Si tratta di calcoli particolarmente complessi che vanno effettuati da un professionista del settore. Il condominio che non rispetta i suddetti criteri, o che non ha installato i suddetti dispositivi (il termine è scaduto il 30/6/2017), incorre nella sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro (7° e 8° comma dell'articolo 16 del decreto). Il 5° comma, lettera *d*), dell'articolo 9 stabilisce che, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi, la ripartizione dei costi può avvenire in base ai soli millesimi di proprietà. Se l'impianto è dotato di contabilizzatori di calore, la spesa va ripartita fra i condomini in base ai consumi effettivi, per cui l'eventuale ripartizione in base ai millesimi, ancorché parziale, è illegittima (Cessazione

11/9/2019, n.28282). Quanto alle spese di manutenzione e conservazione dell'impianto, si fa riferimento alla tabella millesimale di riscaldamento.

Con quale maggioranza si può deliberare la trasformazione dell'impianto da centralizzato in impianti autonomi?

La trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato (sia esso a gas o ad altro combustibile) in impianti autonomi a gas può essere deliberata, ai sensi del secondo comma dell'articolo 26 della legge 9/1/1991, n. 10, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334 millesimi.

Si può girare giudizialmente se un impianto autonomo funziona in modo pericoloso per il condominio?

Ai sensi dell'articolo 1122 del Codice Civile il condomino non può eseguire, nel proprio piano o porzione di piano, opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio o pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dello stesso. La Cessazione (sentenza n.870 del 25/17/1995) ha stabilito che danno non è solo quello effettivamente prodotto, ma anche quello riconducibile ad una situazione di pericolo attuale e non meramente ipotetico, connesso al rischio del funzionamento o alla realizzazione imperfetta di un impianto autonomo. Prima di agire in giudizio si può diffidare il condomino, attraverso l'amministratore e mettersi in regola; se però la situazione riveste carattere di urgenza è opportuno avvisare subito i vigili del fuoco.

Come sono regolati i controlli degli impianti di riscaldamento?

Ciascun condomino o conduttore può richiedere a proprie spese che, a cura delle competenti autorità (il Comune di una città di non più di 40.000 abitanti, le Province negli altri casi), venga verificata l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di sicurezza dell'impianto. Indipendentemente dalla presentazione di richieste in tal senso, comunque,

le autorità effettuano controlli con cadenza almeno biennale, direttamente o avvalendosi di tecnici esterni, e con onere a carico degli utenti, per verificare il rispetto delle norme riguardanti il rendimento di combustione. In particolare, l'articolo 8 del Dpr 16/4/2013, n. 74, stabilisce che i controlli vengono effettuati, da personale specializzato, secondo una cadenza variabile a seconda del tipo e della potenza dell'impianto come dal seguente prospetto: **VEDI TABELLA.**

3. GLI IMPIANTI E I SERVIZI

Gli impianti e servizi condominiali si sono evoluti con la tecnologia, per cui in molti condomini le tradizionali antenne televisive sono state affiancate da quelle satellitari, dai ripetitori per telefonia cellulare, dai pannelli solari e in molti casi dall'installazione nel cortile condominiale di colonnine per la ricarica di auto elettriche, con la normativa intervenuta a disciplinare la fruizione di queste nuove apparecchiature.

Antenne

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale – recita il 4° comma dell'articolo 1122-*bis* del Codice civile- dev'essere consentito, se necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere aventi per oggetto antenne o impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: per esempio pannelli solari. Lo stesso comma precisa che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Quali regole devono essere seguite per le antenne autonome?

Gli interventi per gli impianti non centralizzati per la radiotelevisiva, da satellite o via cavo devono essere realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio,

salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche (1° comma articolo 1122-*bis* Codice civile).

L'installazione di questi impianti incontra altri limiti?

Sì, se rendono necessarie modifiche dalle parti comini, l'interessato lo deve cominciare all'amministratore, indicandone il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667 millesimi, adeguate in modalità alternativa di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

Che ne è degli impianti esistenti all'entrata in vigore della riforma del condominio?

L'assemblea – stabilisce l'articolo 155 *-bis* delle Disposizioni di attuazione Codice civile- adotta le necessarie prescrizioni ai fini del loro adeguamento con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno millesimi (maggioranza degli intervenuti e almeno 344 millesimi in seconda convocazione).

Con quale maggioranza può essere deliberata l'installazione di un'antenna televisiva centralizzata?

Occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi (3° comma articolo 1120 Codice civile). Con la stessa maggioranza l'assemblea può deliberare la trasformazione dell'impianto centralizzato tradizionale in impianto sempre centralizzato ma satellitare.

Come deve essere ripartita la spesa richiesta dall'installazione di un'antenna centralizzata?

La spesa richiesta dall'installazione di una antenna centralizzata viene di regola ripartita, fra i condomini in base ai millesimi di proprietà (1° grado comma articolo 1123 Codice civile), ma l'assemblea può a maggioranza, deliberare di suddividerla in parti uguali, trattandosi d'impianto destinato a servire i condomini in uguale misura (Cassazione 2/8/19969 n. 2916). Lo stesso criterio viene seguito se si tratta di procedere alla riparazione dell'impianto.

Con quale maggioranza può essere deliberata l'installazione sul lastrico solare condominiale, di un ripetitore per telefonia cellulare?

Le Sezioni Unite dalla Corte di Cassazione (sentenza 30/4/2020, n.8834) hanno statuito che l'installazione, sul tetto o sul lastrico solare condominiale, di un ripetitore per telefonie cellulari di un'azienda telefonica richiede il consenso di tutti i condomini, se fra condominio e azienda telefonica interviene un contratto ad effetti reali avente per oggetto il diritto di superficie, trattandosi di costruire una servitù a carico dell'edificio condominiale. Di conseguenza il relativo atto va trascritto presso l'Agenzia del territorio per renderlo opponibile ai terzi acquirenti delle unità immobiliari. Se invece le parti stipulano un contratto ad effetti obbligatori rientrante nello schema della locazione commerciale, l'unanimità (e relativa trascrizione) è necessario solo se la durata del contratto supera i 9 anni.

Un condomino può attivarsi per l'installazione di un impianto centralizzato?

Sì, l'iniziativa finalizzata all'installazione dell'antenna centralizzata – tradizionale, satellitare o via cavo – può essere assunta anche da un solo condominio, con richiesta contenente l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti, da presentare all'amministratore. Questi deve, entro i 30 giorni, convocare l'assemblea,

che delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500 millesimi. Deve però trattarsi di impianto che non comporti modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

Energie rinnovabili

Dov'è possibile installare impianti per la produzione di energie rinnovabili?

Gli impianti non centralizzate per la produzione di energia rinnovabili possono essere installati sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato (2° comma articolo 1122-*bis* Codice civile).

L'installazione di questi impianti incontra dei limiti?

Sì, se si rendono necessarie modifiche delle parti comuni l'interessato lo deve comunicare all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno 667 millesimi, prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

Si può chiedere che l'uso del lastrico solare condominiale venga ripartito fra i condomini?

Sì, a richiesta degli interessati l'assemblea può, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667 millesimi, ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento del condominio o comunque in atto. L'assemblea può anche, con la stessa

maggioranza, subordinare l'installazione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per eventuali danni.

Quale maggioranza occorre per gli interventi su parti comuni finalizzati al contenimento dei consumi energetici?

Il 2° comma dell'articolo 26 della legge 9/1/1991, n. 10, come modificato dall'articolo 7 del decreto legislativo. 29/12/2006, n. 311, stabilisce che gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, "individuate attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato", possono essere deliberati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334 millesimi. Il 2° comma dell'articolo 112° del Codice civile stabilisce a sua volta, genericamente, che "nel rispetto della normativa di settore" le opere e gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti solari o comunque rinnovabili possono essere deliberati con il favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi.

Che ne è degli impianti esistenti all'entrata in vigore la riforma del condominio?

L'assemblea – stabilisce l'articolo 155- bis delle Disposizioni di attuazione del Codice civile – adotta le necessarie prescrizioni, ai fini del loro adeguamento, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500 millesimi (maggioranza degli intervenuti e almeno 334 millesimi in seconda convocazione).

Condizionatore d'aria e videosorveglianza

È possibile installare un condizionatore d'aria sul muro perimetrale?

L'installazione, sul muro perimetrale coincidente con la proprietà esclusiva del condominio, di un condizionatore d'aria, rientra fra gli usi consentiti della cosa comune e non occorre quindi autorizzazione dell'assemblea. Se ne deve però dare preventiva notizia all'amministratore, che a sua volta ne riferisce all'assemblea (2° comma articolo 1122 Codice civile); assemblea di cui è comunque opportuno acquisire l'autorizzazione, soprattutto se, per le dimensioni dell'impianto o per l'ubicazione e le caratteristiche dell'edificio, si ha ragione di temere che dall'innovazione potrebbe derivare alterazione del decoro architettonico. Un accorgimento potrebbe essere quello di dipingere il condizionatore dello stesso colore della parete destinato ad accoglierlo. La Cassazione (sentenza n.1243 del 22/8/2003) ha stabilito che l'installazione, da parte di alcuni condomini, di un voluminoso condizionatore sul muro perimetrale comune, non integra un'innovazione ma una modifica dell'uso di questa parte dell'edificio; in quanto tale è soggetta non solo alle limitazioni di cui al 1° comma dell'articolo 1102 del Codice civile – non alterare la destinazione di questa parte comune e non impedirne agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto ma anche al divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato; tale divieto infatti, per quanto previsto in materia di innovazione dal 4° comma dell'articolo 1120, si estende in via analogica anche alle modifiche, essendo informato alla stessa ratio *legis*. Il Tribunale di Milano ha considerato, illegittima perché in contrasto con l'articolo 1102, l'installazione senza autorizzazione dell'assemblea, del compressore di un condizionatore d'aria sulla facciata del fabbricato, in posizione sporgente e perpendicolare ad uno degli ingressi condominiali; ciò in quanto alterava la destinazione della facciata stessa, a nulla rilevando – nel caso di specie – che essa non fosse esposta al pubblico ma solo ai condomini. Il tribunale di Napoli (sentenza del 21/10/2003) ha invece considerato legittima l'installazione del condizionatore su un prospetto intero del fabbricato, mentre il Tribunale di Monza (sentenza 15/12/2008) non ha ritenuto in contrasto con il decoro architettonico dell'edificio l'installazione, ad opera di un condomino sul

proprio balcone, dell'unità esterna di un impianto di raffreddamento, ancor che l'installazione comportasse una modifica dell'originario profilo dell'edificio, dal momento che le linee estetiche del fabbricato risultavano già alterate da pregresse e consentite mutazioni di vario genere, realizzate da altri condomini nel corso del tempo. Alla stessa conclusione è pervenuto il Tribunale di Pavia (sentenza 11/9/2020, n. 1070) con riferimento a quattro motori di altrettanti condizionatori, collocati da un condomino sulla facciata dell'edificio, poiché non l'alteravano in maniera significativa. Il Tar della Sicilia (sentenza 26/10/2005, n. 4101), a sua volta, ha sancito l'illegittimità dell'ordinanza con la quale il Comune aveva ordinato la rimozione di un piccolo condizionatore collocato sulla parete esterna di un fabbricato, motivando col fatto che si trattava d'impianto assolutamente coerente con l'uso normale dell'immobile.

È prevista una temperatura minima per l'uso dell'impianto di climatizzazione?

Sì, durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione estiva, la media aritmetica delle temperature dell'aria nei diversi ambienti di ogni singola unità immobiliare non dev'essere inferiore a 26 gradi centigradi meno 2 gradi di tolleranza.

Quale maggioranza è necessaria per installare impianti di videosorveglianza?

Occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500 millesimi. La stessa maggioranza è richiesta per l'installazione di un videocitofono o per la sostituzione dell'impianto di videocitofono al precedente impianto di citofono.

Portierato

Un condomino può installare sul muro comune una telecamera a protezione del proprio appartamento?

Le istituzioni del servizio di portierato, stando alò Tribunale Torino 16/3/1981, può essere deliberata, se si tratta di edificio particolarmente signorile, a maggioranza, non essendo riguardabile come innovazione ai sensi dell'articolo 1120 del Codice civile. Quanto alla soppressione, se il servizio di portierato è previsto dal regolamento del condominio, essa comporta una modifica di questo, modifica che può essere deliberata con il *quorum* di cui sopra. Se invece la clausola istitutiva del servizio ha natura contrattuale, la soppressione richiede il consenso di tutti i condomini. Lo stesso dicasi della modifica del servizio (Cassazione 5/10/2001, n. 12290).

Com'è regolato il servizio di portierato?

I rapporti tra condominio e portiere sono disciplinati dal contratto collettivo nazionale di lavoro siglato dalle organizzazioni di categoria, con validità 1/1/2020 – 31/12/2022. Il documento è consultabile sul sito www.fesica.it.

Se il servizio viene soppresso che ne è dei locali già adibiti a portineria?

L'assemblea può deliberare di concedere in locazione o vendere i locali. La locazione può essere deliberata a maggioranza, mentre per la vendita è necessaria l'unanimità. In entrambi casi il ricavato va ripartito fra i condomini in proporzione.

4. IL GALATEO DELLA VITA QUOTIDIANA

Cosa sono le immissioni?

Le immissioni sono i rumori, le esalazioni, i fiumi e simili che, inevitabilmente, si propagano da una proprietà all'altra, e proprio per la loro inevitabilità devono essere sopportate da chi le subisce, nell'ambito di quella che l'articolo 844 del Codice civile definisce "normale tollerabilità. Normale tollerabilità che va interpretata tenendo conto delle condizioni di tempo e di luogo: così, parlando di rumori un conto è la mezzanotte dell'ultimo giorno dell'anno, altra cosa è la mezzanotte dell'ultimo giorno dell'anno, altra cosa è la mezzanotte di un normale giorno lavorativo, un conto è un edificio ubicato in un'amena zona residenziale, altra cosa è un palazzo che affaccia su un tangenziale. Pertanto, ciò che tollerabile in un luogo o a una determinata ora, non lo è in un altro luogo o a un'ora diversa; in altri termini si deve tener conto di come la normale tollerabilità viene intesa, in quel luogo e in quel tempo, dalla coscienza sociale (Tribunale Siracusa 30/11/1983). Il rispetto della normativa che regola questo aspetto della vita condominiale costruisce un'esigenza imprescindibile ai fini di una convivenza civile, anche se difficile da mettere in pratica, soprattutto quando è il caso della pandemia che stiamo vivendo – si è costretti a trascorrere in casa la maggior parte del tempo.

Nell'applicare la norma sulle immissioni come deve contenersi il giudice?

Il giudice, nell'applicare la norma sulle immissioni, come previsto dal 2° comma dell'articolo 844 del Codice civile deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, se del caso tenendo conto della priorità di un determinato uso: chi, per esempio, va ad abitare in un edificio che ospita un supermercato, non può pretendere di imporre il silenzio che caratterizza un fabbricato isolato. Nel tempo si è venuta formando in materia un'ampia casistica. Ne accenniamo cominciando dalle emissioni per eccellenza: quelle provocate dai rumori.

Quale è la soglia oltre la quale un rumore è considerato intollerabile?

Premesso che l'unità di misura del suono e del rumore è il *decibel*, non esiste una "soglia" oltre la quale la normale tollerabilità si considera superata, per cui i giudici, dovendosi rifare alle condizioni ambientali, si sono espressi in modo diverso; così, per la Corte d'Appello di Cagliari (2/61993) il limite di tollerabilità deve ritenersi superato quando i rumori abbiano un'intensità di oltre 25 decibel per le camere da letto, e di oltre 30 decibel per gli altri ambienti. Il Pretore di Milano invece (22/12/1992), ha considerato illecite le immissioni di rumore tra appartamenti di condominio, che superino il rumore all'interno dell'ambiente di 5 decibel durante il giorno e di 3 decibel durante la notte.

Quali sono le situazioni di cui le immissioni rumorose sono state sanzionate dai giudici?

Il giudice valuta la rumorosità di fondo della zona, ossia quel complesso di suoni, di origine varia e spesso non identificabile (voci, veicoli ecc.), continui e caratteristici della zona medesima, sui quali s'innestano, di volta in volta, rumori più intensi. Inoltre prende in considerazione, in aggiunta all'intensità del rumore, la sua ripetizione e durata (Tribunale Padova 20/9/1984), nonché la reattività dell'umo medio, prescindendo quindi dalle condizioni personali del soggetto attinto dal rumore (Tribunale Biella 16/9/1989): si pensi a una persona ipersensibile o nevrotica.

Le immissioni rumorose sono perseguibili penalmente?

Nei casi più gravi le immissioni rumorose possono dar luogo al reato di *disturbo delle occupazioni o del riposo* delle persone, punito dall'articolo 659 del codice penale con l'arresto fino a 3 mesi o con l'ammenda fino a 309 euro.

Quali sono le situazioni in cui le immissioni rumorose sono state sanzionate?

Le situazioni portate all'attenzione dei giudici hanno riguardato rumori provenienti dalle più disparate fonti: dall'impianto di riscaldamento (Cassazione 6/4/1983, n. 2369) all'autoclave (Pretore Brindisi 17/3/1986), dal condizionatore d'aria (Cassazione 22/8/2003, n. 12343) al ventilatore (Cassazione 17/1/2011, n. 939), dal piano forte (Cassazione 11/6/ 2012, n. 9434) alla batteria (Tribunale Milano 28/5/1990), dallo sciacquone del bagno adiacente alla camera del letto del vicino (Tribunale Napoli 8/6/2018, n. 5681) agli esercizi canori di un cantante lirico (Corte d'appello Torino 23/3/1993), dall'uso di un *tapis roulant* (Cassazione 24/4/2014, n. 17725) alla radio accesa a tutto volume (Cassazione 11/10/2016, n. 483315). In fatto di immissioni rumorose anche agli animali hanno fatto loro parte. Così, il Giudice di pace di Ancona (30/7/2003) ha ritenuto intollerabili le immissioni provocate dall'abbaiare di cani, in quanto collocati un giardino a soli tre metri dalla finestra della camera da letto dei condomini che se ne erano lamentati, mentre il Tribunale di Milano (28/5/1990), tenuto conto dello stato dei luoghi, ha ravvisato la violazione dell'articolo 844 del Codice civile nel continuo abbaiare di tre cani pastore. In altre situazioni gli animali hanno dato luogo al reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone: come nel caso del canto prolungato di tre galli chiusi da un condomino in una baracca esistente nel cortile condominiale (Cassazione 10/10/2019, n.41601), degli striduli richiami di un merlo indiano esposto su una finestra (Cassazione 30/4/19939), dei latrati notturni in due cani pastore (Cassazione 14/1/2011, n. 715) e degli strepiti di pappagalli in ogni ora del giorno della notte (Cassazione 17/12/1993).

In quali casi sono stati sanzionati odori, esalazioni e fumo?

Per quanto riguarda gli odori, quelli provenienti da una cucina, se particolarmente intesi possono risultare sgradevoli e dar luogo ad immissioni superiori alla normale tollerabilità a causa della loro diffusione nelle parti comuni dell'edificio e nelle altre unità immobiliari (Tribunale Roma 31/7/2019, n. 15818). In fatto di esalazioni, in un centro destinato ad edilizia abitativa è inaccettabile anche una percepibile, seppur minima, immissione di miasmi fognari (Tribunale Genova 17/7/2011). Quanto al fumo, se quello proveniente da un ristorante non può essere ricondotto alla norma con opportuni accorgimenti, ricorrono i presupposti per la cessazione dell'attività (Tribunale Perugia 10/10/1994). Se il fumo viene smaltito in violazione della normativa che regola l'attività che lo produce (nel caso di specie si trattava di un panificio), è possibile pretenderne l'eliminazione solo se la sua intensità è tale da superare la normale tollerabilità (Cassazione 16/3/1988, n. 2470); si può comunque sollecitare l'intervento dell'autorità amministrativa affinché obblighi il titolare a mettersi in regola con la normativa antiinquinamento.

Qual è il giudice competente a decidere in materia di immissioni?

Se, nonostante i buoni uffici, dell'amministratore, le immissioni non vengono ricondotte nella norma, non resta che rivolgersi al giudice. Competente a pronunciarsi in materia è il giudice di pace (3° comma, n. 3) articolo 7 Codice procedura civile. L'intollerabilità delle immissioni (segnatamente di quelle rumorose) può essere provata attraverso una perizia fonometrica eseguita da un laboratorio specializzato o l'escussione di testimoni (Cassazione 31/1/2006, n. 2166). Se si accerta la violazione è possibile chiedere, oltre alla riconduzione del fenomeno nei limiti della norma, il risarcimento degli eventuali sofferti.

5. IL SUPERCONDOMINIO

Cos'è il supercondominio?

Si ha supercondominio quando più edifici, strutturalmente autonomi e appartenenti a soggetti diversi, fruiscono, per la loro utilizzazione e il loro godimento, di opere comuni, anche se strutturalmente separate: ad esempio portineria, viali di accesso, parco, impianti sportivi. Di conseguenza, se due corpi di fabbrica, uno costituito dall'edificio e uno destinato ad autorimesse, per strutturalmente autonomi e appartenenti a soggetti diversi, non hanno in comune alcuna delle parti indicate nell'articolo 1117 del Codice civile, non si può parlare di supercondominio (Cassazione 20/10/1984, n. 5315). Il supercondominio è quindi un insieme di più condomini, ciascuno formato da un certo numero di condomini.

Quali norme si applicano al supercondominio?

Alle parti e ai servizi che caratterizzano il supercondominio si applica la stessa normativa che disciplina il condominio (articolo 1117-*bis* Codice civile).

Chi partecipa all'assemblea del supercondominio?

Se il numero complessivo dei condomini non è superiore a 60, all'assemblea del supercondominio hanno il diritto di partecipare tutti i condomini dei vari edifici che compongono il complesso; sarebbe pertanto nulla la clausola del regolamento che attribuisce questo diritto ai soli amministratori dei vari edifici (Cassazione 6/12/2001, n.1547), neppure se dovesse trattarsi di regolamento contrattuale (Cassazione 28/9/1994, n. 7894). Nulla anche la clausola che disponesse che all'assemblea partecipino, per ogni edificio, un solo condomino in rappresentanza degli altri (Cassazione 6/12/2001, n.15476). Se invece i

partecipanti del supercondominio sono complessivamente più di 60, ciascun condominio deve designare, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 667 millesimi, il proprio rappresentante all'assemblea del supercondominio per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che la nomina del rappresentante del proprio condominio venga fatta da giudice. Qualora alcuni condomini non abbiano nominato il proprio rappresentante, alla nomina provvede anche in questo caso il giudice su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro congruo termine. La diffida e il ricorso all'Autorità Giudiziaria devono essere notificati al condominio cui si riferiscono, in persona dell'amministratore o, in mancanza a tutti i condomini (3° comma articolo 67 Disposizioni attuazione Codice civile).

Come si calcola la maggioranza?

Il calcolo della maggioranza necessaria alla costituzione dell'assemblea e all'adozione delle delibere viene fatto assegnando a ogni edificio un certo numero di millesimi, proporzionato al valore che esso ha nell'ambito dell'intero complesso, mentre nell'ambito di ciascun edificio si considerano i proprietari e i millesimi di cui sono titolari. Se una delibera ha per oggetto un bene o un servizio riguardante solo alcuni edifici del supercondominio, il diritto di voto spetta ai rispettivi condomini (Tribunale Milano 25/2/1989).

Chi nomina l'amministratore?

L'amministratore del supercondominio viene nominato dall'assemblea formata dai condomini dei vari edifici che compongono il complesso (o dai rappresentati dei vari condomini se partecipanti sono più di 60). L'assemblea può nominare l'amministratore anche qualora il regolamento contrattuale preveda che venga nominato dal Consiglio di

condominio; le clausole del regolamento, infatti, non possono prevalere sulla disciplina inderogabile della legge (Tribunale Milano 16/5/2002), dal momento che l'articolo 1138 del Codice civile considera inderogabile della legge (Tribunale Milano 16/5/2002), dal momento che l'articolo 1138 del Codice civile considera inderogabile l'articolo 1129, che riserva all'assemblea la nomina dell'amministratore, vi fa luogo il giudice, su un ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Come avviene la messa a punto delle tabelle millesimali?

Per la messa a punto delle tabelle millesimali del supercondominio si devono predisporre due distinte tabelle: una riferita al valore di ciascun edificio in rapporto all'intero complesso, e una propria di ciascun edificio (Cassazione 16/2/1966, n. 1206). Se poi il supercondominio si arricchisce nel tempo di nuovi edifici, le tabelle millesimali andrebbero aggiornate via via che le nuove costruzioni vengono ultimate, con i rispettivi proprietari tenuti da questo momento al pagamento dei contributi condominiali. Durante il periodo di costruzione, invece se a causa dei lavori si provoca l'occupazione o l'usura di parti condominiali (per esempio strade, piazzali), si può concordare il pagamento di un indennizzo agli attuali proprietari, eventualmente affidandone la quantificazione a tecnica designata dalle parti.

Come avviene la ripartizione delle spese?

La ripartizione delle spese occorrenti alla manutenzione degli impianti del supercondominio (per esempio giardino, piscina) va fatta in primo luogo tenendo conto dell'eventuale diversa caratura millesimale degli edifici che lo compongono, per poi suddividere l'importo assegnato a ciascuno edificio fra i rispettivi condomini, in proporzione ai millesimi di proprietà. L'amministratore del supercondominio può esigere il pagamento del dovuto direttamente dai condomini, dal momento che le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza che sia necessario passare attraverso le delibere di ciascuna

assemblea condominiale (Cassazione 6/12/2001, n. 15476). Se invece il supercondominio esiste solo di fatto, le questioni attinenti al pagamento dei contributi condominiali trovano come legittimi contraddittori il condominio in regola con i pagamenti da una parte e il condominio moroso dell'altro, non avendo un amministratore del condominio in regola con i pagamenti il potere di riscuotere i contributi direttamente dai condomini di un altro edificio (Tribunale Savona 17/11/1980). Alle spese, invece, proprio di alcuni edifici soltanto, le spese fanno carico ai rispettivi condomini, ai sensi del 3° comma dell'articolo 1123 del Codice civile (Cassazione 18/4/2005, n. 8066).

Come si suddividono le spese per la portineria ubicata in uno degli edifici del supercondominio?

Se la portineria è ubicata in uno degli immobili costituenti il supercondominio, alla spesa per il rifacimento del tetto di questo edificio devono contribuire anche i proprietari delle altre palazzine, ripartendosi tra tutti i condomini (compresi quelli che abitano nell'edificio sede della portineria) la spesa gravante sui millesimi dell'unità immobiliare destinata al servizio: i locali che ospitano la portineria, infatti, sono parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile.

6. CONDOMINIO E LOCAZIONE

La normativa che regola il condominio s'intreccia spesso con quella che disciplina il contratto di locazione. Questo si verifica quando una o più unità immobiliari dell'edificio condominiale sono occupate, anziché dal proprietario, da un suo conduttore, meglio conosciuto, qualora si tratti di unità immobiliare adibita ad abitazione, come inquilino. Riportiamo alcuni aspetti di questo diffuso rapporto.

Il conduttore ha il diritto di partecipare alle assemblee di condominio?

Il conduttore ha il diritto d'intervenire alle assemblee, e di votare al posto del locatore, in ordine alle delibere, in ordine alle delibere riguardanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Inoltre può intervenire, senza diritto di voto, alle assemblee concernenti delibere relative alla modifica degli altri servizi comuni.

Come avviene la convocazione del conduttore per le assemblee alle quali ha il diritto di partecipare?

Il conduttore dev'essere convocato dal condomino-locatore, a sua volta convocato dall'amministratore. È consigliabile che il locatore convochi il conduttore rispettando il termine di cinque giorni previsto dall'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, anche se la Corte d'Appello di Genova (sentenza del 22/7/1985) ha stabilito che il termine è previsto solo per l'amministratore solo nei confronti dei condomini da convocare e non anche nei rapporti locatore-conduttore.

Cosa accade se il locatore non convoca il conduttore?

Se il locatore non convoca il conduttore, questi può agire nei suoi confronti per il risarcimento dei danni.

Il conduttore può essere convocato direttamente dall'amministratore?

Per comodità operativa, e soprattutto per consentire una tempestiva convocazione del conduttore, specialmente se il condomini-locatore abita in città, questi potrebbe inviare all'amministratore apposita comunicazione con la quale lo autorizza a convocare direttamente l'inquilino nei casi in cui questi abbia il diritto di partecipare all'assemblea, avendo però cura di assicurarsi la disponibilità dell'amministratore a farsi carico dell'incombenza.

Il conduttore può essere allontanato dall'assemblea?

Se il conduttore si presenta in assemblea senza averne il diritto può essere allontanato dal presidente se all'ordine del giorno non figurano argomenti per i quali abbia il diritto di partecipare alla riunione.

Come si pone il conduttore di fronte all'impugnazione delle delibere assembleari?

Il conduttore è ammesso ad impugnare le delibere riguardanti materie sulle quali ha il diritto di voto, o che comprimono o negano un suo diritto sulle bene comune (Tribunale Roma 10/32011, n. 5179). Il conduttore non potrebbe, invece, impugnare la delibera che avesse per oggetto, per esempio, la nomina dell'amministratore o l'approvazione del regolamento di condominio.

Come si pone il conduttore di fronte all'impugnazione delle delibere assembleari?

Il conduttore è ammesso ad impugnare le delibere riguardanti materie sulle quali ha il diritto di voto, o che comprimono o negano un suo diritto sul bene comune (Tribunale Roma 10/3/2011, n. 5179). Il conduttore non potrebbe, invece, impugnare la delibera che avesse per oggetto, per esempio, la nomina dell'amministratore o l'approvazione del regolamento di condominio.

Se il conduttore di un appartamento ad uso abitativo lo adibisce ad un uso non consentito dal regolamento del condominio, chi risponde ad eventuali danni?

Dei danni risponde il condomino-locatore, essendo questi tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti del regolamento del condominio, ma anche a prevenire le violazioni e a sanzionarle, se del caso, mediante la cessazione del rapporto locatizio.

Al conduttore che non rispetta il regolamento del condominio possono essere irrogate sanzioni?

Il conduttore è tenuto a rispettare il regolamento di condominio, trovandosi nei confronti di questo nella stessa posizione del condomino-locatore. Le sanzioni eventualmente previste dal regolamento non sono però a lui applicabili, essendo egli estraneo all'organizzazione condominiale, pur godendo delle parti comuni dell'edificio. Il locatore, a fronte della reiterata violazione, da parte del conduttore, del regolamento condominiale richiamato nel contratto di locazione, ha lo strumento giuridico per riottenere la disponibilità dell'immobile, ossia la risoluzione del contratto per inadempimento. Pertanto il locatore, se non

si attiva a sua volta inadempiente all'obbligo di rispettare il regolamento condominiale e quindi responsabile nei confronti degli altri condomini (Cassazione 16/5/2006, n. 11383).

Il conduttore può collocare una targa o un'insegna su una parte comune?

Sì; il conduttore infatti, ha gli stessi diritti, e incontra gli stessi limiti del condomino-locatore. Targa e insegna, possono essere collocate anche su una parte di muro perimetrale non coincidente con l'unità immobiliare locata, sempre che non vi siano controindicazioni derivanti dal regolamento del condominio o del contratto di locazione, e si rispettino i limiti di cui all'articolo 1102 del Codice civile: non alterare la destinazione della cosa comune e non impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Se il vicino provoca immissioni superiori alla normale tollerabilità il conduttore può pretendere di essere garantito dal locatore?

No, trattandosi di una molestia cosiddetta di fatto, ma può ovviamente rivolgersi al Giudice di pace per far cessare il comportamento illecito. Il locatore è invece tenuto, ai sensi dell'articolo 1585 del Codice civile, a garantire il conduttore delle molestie di diritto; molestie di diritto che si hanno quando un terzo, reclamando sul bene locato diritti reali o personali in conflitto con le posizioni accordate al conduttore dal contratto di locazione, compie atti comportanti la perdita o la menomazione del godimento del conduttore.

Se i rumori provenienti da un impianto (per esempio congelatore) di proprietà del conduttore arrecano disturbo ai condomini, chi risponde del reato?

Dal reato risponde lo stesso conduttore e non il condomino -locatore, poiché la responsabilità penale è personale.

Se il conduttore cade nel cortile condominiale a causa della mancata rimozione della neve il locatore è responsabile?

No, poiché con la locazione d'obbligo di custodia di cui all'articolo 2051 del Codice civile si trasferisce al conduttore, tenuto in quanto tale a farsi carico dello sgombero della neve.

Il locatore non è responsabile neppure se il danno occorso al conduttore è derivato dal malfunzionamento di un cancello condominiale?

In tale ipotesi, anche se il contratto di locazione comporta il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare che dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio, ciò non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere di custodia spettanti al proprietario-locatore ; questi infatti, conserva un effettivo potere fisico sull'unità immobiliare locata, ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore, con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti. Gravano pertanto sui condomini le responsabilità per danni subiti da terzi (nel cui novero vanno compresi anche i conduttori di appartamenti ubicati nell'edificio) in conseguenza di omissioni addebitabili all'amministratore del condominio o all'inerzia, da parte dell'assemblea condominiale, nell'adottare gli opportuni provvedimenti atti ad eliminare una situazione

di pericolo: è appunto il caso dei danni provocati al conduttore del cattivo funzionamento di un cancello condominiale.

Chi risponde dei danni arrecati dal conduttore alle parti comuni?

Dei danni arrecati dal conduttore alle parti comuni dell'edificio risponde il condomino-locatore (che potrà naturalmente rilevarsi sul conduttore), a meno che il danno non sia stato provocato dal conduttore al di fuori delle facoltà accordategli dal locatore per l'uso e lo sfruttamento della cosa locata: nel quel caso, infatti responsabile, nei confronti del condominio è esclusivamente il conduttore.

L'assemblea può a maggioranza concedere in locazione a un condomino o a terzi un locale comune?

Sì, ma soltanto qualora non ne sia possibile l'utilizzo diretto da parte dei condomini, neppure attraverso l'istituzione di turni, altrimenti la delibera deve essere adottata all'unanimità, pena nullità (Cassazione 22/11/1984, n. 6010). In caso di locazione di una parte comune, il condomino non ha il diritto per essere preferito a un estraneo, neppure se offre condizioni più favorevoli di quelle offerte dal terzo, ma se la relativa delibera non è congruente motivata può impugnarla per eccesso di potere.

Il contratto di assicurazione per responsabilità contro terzi, stipulato dall'amministratore nell'interesse del condominio, copre anche il conduttore?

No, poiché il conduttore non può essere considerato "assicurato"; in mancanza di patto contrario, quindi, la qualifica di assicurata spetta esclusivamente ai condomini (Tribunale Napoli 15/5/1990).

L'amministratore può rendere i dati personali degli inquilini?

Il Garante della *Privacy*, con provvedimento del 20/11/2008, ha vietato la diffusione a terzi (in bacheca o altro luogo nel quale siano visibili da chiunque) dei dati personali riferiti, anche indirettamente, al conduttore intestatario di un contratto di locazione.

Quali sono le spese condominiali facenti carico, rispettivamente, al conduttore e al locatore?

Le spese di condominio riconducibili all'uso dell'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione sono a carico del conduttore: si pensi alla pulizia delle scale, le spese straordinarie, ossia quelle riconducibili alla conservazione dell'unità immobiliare, sono invece a carico del locatore: si pensi al rifacimento del tetto o alla sostituzione dell'ascensore. Riportiamo due tabelle con voci di spesa facenti carico, rispettivamente, al locatore e al conduttore. La prima tabella si riferisce alle spese condominiali, mentre la seconda riguarda le spese relative all'unità immobiliare locata. La materia è disciplinata, oltre che dalla legge, dagli accordi siglati e dei conduttori dagli accordi intervenuti direttamente fra le parti e dagli usi locali: consultabili, questi, presso la locale Camera di Commercio.

Così le spese condominiali...

“VEDI TABELLA”

“VEDI TABELLA”

“VEDI TABELLA”

“VEDI TABELLA”

“VEDI TABELLA”

“VEDI TABELLA”

Il conduttore a chi deve pagare le spese condominiali?

Di fatto l'inquilino paga le spese condominiali direttamente a mani dell'amministratore. Per legge, però l'amministratore può esigere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi dell'interesse comune direttamente ed esclusivamente dai condomini, non potendo esprimere un'azione giudiziaria direttamente nei confronti del conduttore. Ovviamente il locatore costretto a pagare potrà rivalersi nei confronti del conduttore, non senza avergli prima fornito adeguata giustificazione delle spese sotto il profilo dell'indicazione dei criteri di riparto ed offrirgli in visione i relativi documenti.

Quando scatta la mora del conduttore?

Il pagamento degli oneri accessori da parti del conduttore deve avvenire entro due mesi alla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha il diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese che lo riguardano, con la descrizione dei criteri di ripartizione; egli ha inoltre il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Il conduttore richiesto del pagamento degli oneri accessori deve considerarsi automaticamente in mora alla scadenza del termine di due mesi, se nello stesso termine non abbia chiesto l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizioni o di prendere visione dei documenti giustificativi, non essendovi per il locatore, in mancanza della richiesta del conduttore, alcun onere di comunicargli i suddetti dati.

Se un servizio condominiale viene prestato in maniera inadeguata cosa può fare il conduttore?

Il conduttore può eccepire nei confronti del condominio- locatore la sua inadempienza in relazione a quel servizio e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese. Lo stesso dicasi se la spesa posta a suo carico appare eccessiva rispetto al servizio prestato; il 3° comma dell'articolo 9 della legge 27/7/1978, n. 392, infatti, nel riconoscere al conduttore il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese, gli conferisce anche la potestà di sindacare, attraverso il giudice, l'economicità e la congruità degli oneri accessori posti a suo carico rispetto al servizio svolto: alla luce di questo principio il Giudice Conciliatore di Roma (oggi Giudice di pace), con sentenza del 26/4/1988, ha ritenuto eccessiva la spesa per i servizi di pulizia delle scale e del portone, quale addebita per legge il conduttore, riducendola in via equitativa.

Se, durante la locazione si, rendono necessari dei lavori, quali diritti ha il conduttore?

Se i lavori si protraggono per oltre 20 giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del canone proporzionata alla durata delle riparazioni e all' entità del mancato del godimento del bene. Se però i lavori, indipendentemente dalla durata, rendono inabitabile la parte immobile necessaria all'alloggio del conduttore e della sua famiglia questi può ottenere lo scioglimento del contratto.

Se il locatore, tempestivamente avvisato dal conduttore della necessità di eseguire lavori urgenti posti a suo carico, non provvede, cosa può fare il conduttore?

Il conduttore può far eseguire lavori, con diritto al rimborso delle spese idoneamente documentate e al risarcimento del danno.

Se il conduttore ha introdotto un'addizione, che ne è di questa al termine della locazione?

Va premesso che le addizioni (dal latino, *addere* che significa aggiungere) sono opere che vanno ad aggiungersi ad un preesistente contesto, di cui accrescono l'utilità e quindi il valore, e nei cui confronti rivestono carattere di accessorietà: si pensi, con riferimento ad un appartamento, all'installazione di un impianto di allarme, alla collocazione di un armadio a muro o alla posa in opera di una doppia finestra. Il conduttore che abbia introdotto della addizioni ai diritto di toglierle al termine della locazione, se ciò non arreca danno all'immobile, salvo che il locatore preferisca

trattenerle; in tal caso questi deve pagare al conduttore (articolo 1592 Codice civile) un'indennità pari alla minor somma tra ciò che egli ha speso e il valore dell'addizione all'atto della riconsegna dell'immobile: così, se il conduttore ha speso 100 e il valore attuale dell'addizione è 85, il locatore dovrà 85; se invece l'inquilino ha speso 100 e il valore attuale dell'addizione è 108, il locatore dovrà 100.

Cosa accade se le addizioni non sono separabili?

Se l'addizioni non sono separabili senza danno per l'immobile, e ne costituiscono un miglioramento, si applica la disciplina prevista per i miglioramenti. Questi, a differenza delle addizioni (la distinzione non è sempre agevole), consistono in interventi che non traducono in opere aventi una loro individualità aggiuntiva a quella del bene cui inseriscono, ma che ne accrescono comunque l'utilità: si pensi alla sostituzione degli infissi con altri più pregiati o funzionali, o al rifacimento della tinteggiatura. Il conduttore, salvo che gli usi locali dispongano altrimenti, non ha diritto a un'indennità per i miglioramenti apportati all'immobile. Se però con il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità pari come già visto per le addizioni, alla minor somma tra ciò che il conduttore ha speso e il miglioramento esistente all'atto della riconsegna dell'immobile. Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si siano verificati senza colpa grave del conduttore (articolo 1592 Codice civile).