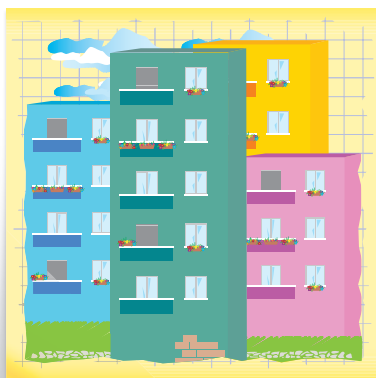


Angelo Pisciotta

MANUALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

TEORIA E PRATICA UTILE ALLA GESTIONE
DEL CONDOMINIO E DEL SUPERCONDOMINIO

- PARTI COMUNI
- SPESE E INNOVAZIONI SULLE PARTI COMUNI
- OPERE E MANUTENZIONE
- AMMINISTRAZIONE
- RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITÀ
- ASSEMBLEA
CONDOMINIALE E DELIBERAZIONI
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE
MILLESIMALI
- LA GESTIONE DEL PERSONALE: IL PORTIERE



SOFTWARE INCLUSO

FORMULARIO (ATTI GIUDIZIARI, LETTERE, CONTRATTI E DOCUMENTI), CCNL DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI, ARTICOLI DEL CODICE CIVILE INERENTI L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Glossario (principali termini tecnico-normativi), **F.A.Q.** (domande e risposte sui principali argomenti), **Test iniziale** (verifica della formazione di base), **Test finale** (verifica dei concetti analizzati)



GRAFILL

Angelo Pisciotta

MANUALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Ed. I (9-2017)

ISBN 13 978-88-8207-949-9

EAN 9 788882 079499

Collana **Manuali** (219)

Pisciotta, Angelo <1974->

Manuale dell'amministratore di condominio / Angelo Pisciotta. –

Palermo : Grafill, 2017.

(Manuali ; 219)

ISBN 978-88-8207-949-9

1. Condominio – Amministrazione.

346.450433 CDD-23

SBN Pal0300695

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

Il volume è **disponibile anche in eBook** (formato *.pdf) compatibile con **PC, Macintosh, Smartphone, Tablet, eReader**.

Per l'acquisto di eBook e software sono previsti pagamenti con c/c postale, bonifico bancario, carta di credito e PayPal.

Per i pagamenti con carta di credito e PayPal è consentito il download immediato del prodotto acquistato.

Per maggiori informazioni inquadra con uno Smartphone o un Tablet il Codice QR sottostante.



I lettori di Codice QR sono disponibili gratuitamente su Play Store, App Store e Market Place.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

Finito di stampare nel mese di settembre 2017

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

<p> ↘ INTRODUZIONE..... </p> <p> 1. PARTI COMUNI..... </p> <p> 1.1. Premessa </p> <p> 1.2. Condominio </p> <p> 1.3. Comunione..... </p> <p> 1.4. Supercondominio </p> <p> 1.5. Condominio parziale..... </p> <p> 1.6. Le parti comuni </p> <p> 1.7. Classificazione delle parti comuni </p> <p> 1.7.1. Il suolo e sottosuolo </p> <p> 1.7.2. I portici, i muri maestri e perimetrali </p> <p> 1.7.3. Le finestre, i balconi, le scale..... </p> <p> 1.7.4. Tetti, sottotetti e lastrici solari </p> <p> 1.7.5. I portoni d'ingresso e le scale </p> <p> 1.7.6. I cortili </p> <p> 1.7.7. Le aree destinate a parcheggio </p> <p> 1.7.8. L'impianto elettrico e quello di riscaldamento..... </p> <p> 1.8. Il problema del lastrico solare..... </p> <p> 1.9. Presunzione di condominialità </p> <p> 1.10. Titolo contrario alla presunzione di comunione </p> <p> 1.11. Il diritto al «pari uso» sulla cosa comune </p> <p> 1.12. L'uso comune nella proprietà a godimento periodico..... </p> <p> FORMULARIO..... </p> <p> 2. SPESE E INNOVAZIONI SULLE PARTI COMUNI </p> <p> 2.1. Spese e diritti dei partecipanti..... </p> <p> 2.2. Spese ordinarie e straordinarie per il godimento delle parti comuni </p> <p> 2.3. Casistica singole voci di spesa..... </p> <p> 2.3.1. I muri maestri e il tetto </p> <p> 2.3.2. Impianto di riscaldamento ed impianto elettrico..... </p> <p> 2.3.3. La spesa per la fornitura dell'acqua </p> <p> 2.3.4. Le aree asservite a parcheggio </p>	<p>p. 13</p> <p>" 15</p> <p>" 17</p> <p>" 17</p> <p>" 18</p> <p>" 18</p> <p>" 19</p> <p>" 19</p> <p>" 20</p> <p>" 20</p> <p>" 20</p> <p>" 21</p> <p>" 21</p> <p>" 22</p> <p>" 22</p> <p>" 23</p> <p>" 23</p> <p>" 23</p> <p>" 24</p> <p>" 24</p> <p>" 25</p> <p>" 26</p> <p>" 27</p> <p>" 45</p> <p>" 47</p> <p>" 47</p> <p>" 48</p> <p>" 48</p> <p>" 48</p> <p>" 49</p> <p>" 49</p>
---	--

2.4.	I casi di trasferimento di azienda e di separazione tra i coniugi	p.	49
2.5.	Rinunzia all'uso della cosa comune e riduzione delle spese	"	50
2.6.	Indivisibilità delle cose comuni	"	50
2.7.	L'usucapione in un condominio	"	51
2.8.	Le innovazioni	"	51
2.9.	Le innovazioni che alterano il decoro architettonico	"	52
2.10.	Le innovazioni gravose o voluttuarie	"	53
	FORMULARIO	"	54
3.	OPERE E MANUTENZIONE	"	73
3.1.	Opere sulle parti comuni.....	"	75
3.2.	Casistica	"	75
3.2.1.	Installazione di impianti.....	"	75
3.2.2.	Scale.....	"	76
3.2.3.	Ascensori	"	76
3.2.4.	Illuminazione	"	76
3.2.5.	Derogabilità della norma	"	76
3.3.	Criterio di ripartizione dei costi di gestione.....	"	77
3.4.	Manutenzione e ricostruzione.....	"	77
3.5.	La sopraelevazione	"	78
3.6.	Perimento totale o parziale	"	79
3.7.	Interventi urgenti.....	"	80
	FORMULARIO	"	82
4.	AMMINISTRAZIONE	"	97
4.1.	L'Amministratore.....	"	99
4.2.	Nomina amministratore e adempimenti.....	"	99
4.3.	Revoca dell'amministratore.....	"	101
4.4.	Poteri e attribuzioni	"	102
4.5.	Atti conservativi sui beni e servizi condominiali.....	"	103
4.6.	Registro dell'anagrafe fiscale condominiale.....	"	104
4.7.	Il rendiconto condominiale	"	104
4.8.	Gli altri documenti contabili.....	"	105
4.9.	Contabilità e metodi contabili.....	"	106
4.10.	Il decreto ingiuntivo e la morosità dei condomini	"	107
4.11.	Adempimenti fiscali	"	108
4.12.	Il compenso dell'amministratore	"	109
4.13.	L'applicazione dell'IRAP all'attività dell'amministratore.....	"	111
4.14.	La disciplina fiscale del condominio	"	111
	FORMULARIO	"	114

5. RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITÀ	p.	143
5.1. Rappresentanza	"	145
5.2. Potere di agire	"	146
5.3. Il curatore speciale e il potere processuale del singolo condomino.....	"	147
5.4. Diverse forme di responsabilità	"	147
5.5. La responsabilità civile	"	148
5.6. La responsabilità penale e amministrativa	"	148
FORMULARIO	"	150
6. ASSEMBLEA CONDOMINIALE E DELIBERAZIONI	"	163
6.1. Tipologie di organi.....	"	165
6.2. Funzioni dell'assemblea condominiale.....	"	165
6.3. Convocazione assemblea	"	166
6.4. Avviso di convocazione dell'assemblea	"	166
6.5. I soggetti destinatari dell'avviso	"	168
6.6. L'intervento del condomino in assemblea	"	168
6.7. Il Presidente e il segretario dell'assemblea.....	"	169
6.8. votazione assembleare.....	"	170
6.9. Quorum costitutivi	"	170
6.10. Modalità di votazione	"	174
6.11. Casistica	"	175
6.12. Le delibere assembleari	"	175
6.13. Il verbale dell'assemblea	"	176
6.14. Efficacia delle delibere assembleari	"	177
6.15. Le delibere assembleari invalide.....	"	178
6.16. La legittimazione all'impugnazione	"	178
6.17. Le impugnazione delle delibere assembleari	"	179
6.18. Il giudizio d'impugnazione	"	179
6.19. Sospensione dell'esecuzione della delibera.....	"	180
6.20. Azione di annullamento.....	"	181
6.21. Azione di nullità.....	"	181
FORMULARIO	"	182
7. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI	"	209
7.1. Regolamento di condominio.....	"	211
7.2. Natura del regolamento.....	"	211
7.3. Le clausole del regolamento contrattuale	"	212
7.4. Le clausole convenzionali.....	"	212
7.5. Impugnazione del regolamento.....	"	213
7.6. Il tema degli animali domestici.....	"	213
7.7. Infrazioni e sanzioni.....	"	213
7.8. Tabelle millesimali.....	"	214

7.9.	Determinazione del valore delle unità immobiliari	p.	214
7.10.	Modifica o rettifica dei valori millesimali.....	"	215
7.11.	Revisione del valore delle tabelle	"	215
7.12.	Accorpamento di più unità immobiliari e costo della revisione	"	217
	FORMULARIO	"	218
8.	LA GESTIONE DEL PERSONALE: IL PORTIERE	"	237
8.1.	Premessa	"	239
8.2.	Portieri	"	239
8.3.	Addetti alla pulizia, manutenzione, conduzione impianti.....	"	241
8.4.	Lavoratori con funzioni amministrative (quadri, impiegati)	"	242
8.5.	Addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere	"	242
8.6.	Assunzione.....	"	243
8.7.	Orario di lavoro	"	243
8.7.1.	Lavoratori con alloggio.....	"	243
8.7.2.	Lavoratori senza alloggio	"	244
8.7.3.	Addetti alla pulizia, manutenzione e conduzione impianti	"	244
8.7.4.	Lavoratori con funzioni amministrative.....	"	244
8.7.5.	Addetti alla vigilanza o mansioni ausiliarie	"	244
8.8.	Sanzioni disciplinari	"	244
8.9.	Cessazione del rapporto	"	245
8.10.	Trattamento economico	"	246
8.11.	Sicurezza sociale	"	247
8.12.	Altre forme contrattuali	"	248
8.13.	Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati	"	249
	ALLEGATI AL C.C.N.L.		
	<i>Allegato 1. Fac-simile di contratto di assunzione di portiere con pulizie ed alloggio</i>	"	327
	<i>Allegato 2. Statuto della Cassa portieri</i>	"	330
	<i>Allegato 3. Regolamento della Sezione «Fondo malattia portieri»</i>	"	336
	<i>Allegato 4. Regolamento attuativo delle prestazioni di assistenza integrativa</i>	"	357
	<i>Allegato 5. Accordo nazionale per l'attivazione degli strumenti di assistenza contrattuale ai dipendenti da proprietari di fabbricati</i>	"	363
	<i>Allegato 6. Accordo per la costituzione delle Rappresentanze sindacali unitarie tra Confedilizia e Filcams-Fisascat-Uiltucs</i>	"	364
	<i>Allegato 7. Verbale di accordo (relativo all'applicazione del D.Lgs. 19 settembre 1994, n. 626)</i>	"	373

Allegato 8. <i>Art. 20 (C.C.N.L. 28 febbraio 1974)</i>	p.	384
Allegato 9. <i>Statuto dell'Ente bilaterale nazionale del comparto proprietari di fabbricati – EBINPROF</i>	"	385
Allegato 10. <i>Statuto del Fondo COASCO</i>	"	392
Allegato 11. <i>Art. 89 – Scala mobile (C.C.N.L. 4 dicembre 2003)</i>	"	397
Allegato 12. <i>Apprendistato professionalizzante o contratto di mestiere. Attività formative e contenuto dei piani formativi individuali</i>	"	398
Allegato 14. <i>Accordo 9 ottobre 2013 integrativo del c.c.n.l. 12 novembre 2012 per i dipendenti da proprietari di fabbricati</i>	"	406
Allegato 15. <i>Accordo 16 settembre 2015 in materia di assistenza sanitaria integrativa per i dipendenti da proprietari di fabbricati</i>	"	408
↘ INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO	"	439
– Note sul software incluso	"	439
– Requisiti hardware e software	"	439
– Download del software e richiesta della password di attivazione.....	"	439
– Installazione ed attivazione del software.....	"	440
↘ INDICE ANALITICO	"	441

INDICE FORMULARIO

↘ ATTI GIUDIZIARI		
A.1. <i>Atto di citazione (occupazione abusiva di un bene comune da parte del singolo condomino)</i>	"	27
A.2. <i>Atto di diffida (occupazione abusiva cortile condominiale)</i>	"	29
A.3. <i>Memoria conclusionale di replica</i>	"	30
A.4. <i>Memoria</i>	"	31
A.5. <i>Atto di citazione</i>	"	54
A.6. <i>Ricorso per decreto ingiuntivo</i>	"	56
A.7. <i>Atto di precetto</i>	"	58
A.8. <i>Istanza di pignoramento beni mobili</i>	"	60
A.9. <i>Ricorso per provvedimento d'urgenza (non ostacolare lavori appaltati)</i>	"	82
A.10. <i>Ricorso per provvedimento d'urgenza (accesso terrazzi)</i>	"	84
A.11. <i>Ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio</i>	"	114
A.12. <i>Ricorso giudiziale per l'annullamento di un provvedimento dell'amministratore</i>	"	115
A.13. <i>Ricorso per decreto ingiuntivo</i>	"	150

↳ LETTERE

L.1. <i>Convocazione assemblea per costituire un supercondominio</i>	p.	33
L.2. <i>Convocazione assemblea per lavori di messa in sicurezza dell'impianto di ascensore</i>	"	34
L.3. <i>Convocazione assemblea per modificazioni della destinazione d'uso di una parte comune (art. 1117-ter c.c.)</i>	"	36
L.4. <i>Richiesta di abbattimento barriere architettoniche</i>	"	37
L.5. <i>Comunicazione installazione di un impianto sulle parti comuni (art. 1122-bis c.c.)</i>	"	38
L.6. <i>Divieto di parcheggio di autoveicoli e motocicli nel cortile condominiale</i>	"	39
L.7. <i>Tutela della destinazione d'uso delle parti comuni (art. 1117-quater c.c.)</i>	"	40
L.8. <i>Diffida ad un condomino per la sporcizia causata dal suo animale negli spazi comuni</i>	"	41
L.9. <i>Contestazione modalità di utilizzazione del pianerottolo antistante l'unità immobiliare</i>	"	42
L.10. <i>Contestazione costruzione di una canna fumaria</i>	"	43
L.11. <i>Richiesta di convocazione di assemblea da parte dei condomini</i>	"	63
L.12. <i>Contestazione criterio di ripartizione spese</i>	"	64
L.13. <i>Contestazione criterio di ripartizione spese adottato dall'assemblea</i>	"	65
L.14. <i>Richiesta di rimborso anticipazione spese urgenti (art. 1134 c.c.) – Rigetto istanza</i>	"	66
L.15. <i>Sollecito di pagamento</i>	"	67
L.16. <i>Riscontro al sollecito di pagamento</i>	"	68
L.17. <i>Alterazione del decoro dell'edificio e diffida</i>	"	69
L.18. <i>Richiesta all'amministratore di apertura di un conto corrente per il versamento delle quote condominiali (art. 1129 c.c., settimo comma)</i>	"	70
L.19. <i>Richiesta di subentro nell'uso di un'innovazione generica (art. 1121 c.c., terzo comma)</i>	"	71
L.20. <i>Comunicazione per lavori di ristrutturazione eseguiti da un condomino</i>	"	92
L.21. <i>Richiesta di erogazione contributo acquisto bene condominiale</i>	"	93
L.22. <i>Comunicazione di danni da infiltrazione d'acqua</i>	"	94
L.23. <i>Comunicazioni e avvisi</i>	"	95
L.24. <i>Lettera di apertura di un sinistro e richiesta di risarcimento danni</i>	"	96
L.25. <i>Assunzione incarico di amministratore</i>	"	126
L.26. <i>Contestazione per irregolarità contabili all'amministratore uscente</i>	"	127
L.27. <i>Lettera dimissioni</i>	"	128
L.28. <i>Dimissioni amministratore per gravi motivi e convocazione di nuova assemblea per sostituzione</i>	"	129
L.29. <i>Copia verbale di assemblea</i>	"	130
L.30. <i>Preventivo compenso dell'amministratore</i>	"	131

L.31. <i>Istanza per intervenire a risolvere una controversia legata ad immissioni rumorose tra condomini</i>	p.	132
L.32. <i>Lettera all'amministratore per la segnalazione di animali randagi negli spazi comuni.....</i>	"	133
L.33. <i>Lettera all'amministratore con la richiesta d'intervento e/o discussione in assemblea per la riparazione dell'impianto d'antenna centralizzato</i>	"	134
L.34. <i>Attestazione dell'amministratore sullo stato dei pagamenti e/o delle liti condominiali ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 9.....</i>	"	135
L.35. <i>Dichiarazione di assenza dei debiti condominiali.....</i>	"	136
L.36. <i>Richiesta contributi straordinari</i>	"	137
L.37. <i>Richiesta del nominativo dell'usufruttuario</i>	"	138
L.38. <i>Richiesta di consegna della documentazione al precedente amministratore.....</i>	"	139
L.39. <i>Richiesta dei nomi e dei domicili degli eredi ai fini della corretta comunicazione degli atti</i>	"	140
L.40. <i>Contestazione dei costi addebitati a seguito di richiesta di accesso alla documentazione condominiale ed estrazione di copia</i>	"	141
L.41. <i>Dissenso alla lite (ex art. 1132 c.c.).....</i>	"	152
L.42. <i>Comunicazione di azione giudiziale.....</i>	"	153
L.43. <i>Sistemazione dei vizi e risarcimento dei danni</i>	"	154
L.44. <i>Richiesta di eliminazione dei vizi</i>	"	155
L.45. <i>Procura ad agire e privacy.....</i>	"	156
L.46. <i>Comunicazione di instaurazione del procedimento giudiziario</i>	"	160
L.47. <i>Lettera di messa in mora del nuovo proprietario per debiti del precedente</i>	"	161
L.48. <i>Convocazione assemblea straordinaria.....</i>	"	182
L.49. <i>Convocazione assemblea ordinaria</i>	"	183
L.50. <i>Convocazione assemblea ordinaria</i>	"	184
L.51. <i>Richiesta di convocazione assemblea straordinaria (ex art. 66 disp. att. c.c.)</i>	"	185
L.52. <i>Richiesta di convocazione di assemblea straordinaria (terzo comma dell'ex art. 1120 c.c.).....</i>	"	186
L.53. <i>Autoconvocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. (condominio non provvisto di amministratore).....</i>	"	187
L.54. <i>Autoconvocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. (inerzia dell'amministratore).....</i>	"	188
L.55. <i>Richiesta di convocazione di assemblea straordinaria ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.</i>	"	190
L.56. <i>Rigetto della richiesta di convocazione di assemblea straordinaria (ex art. 66 disp. att. c.c.)</i>	"	191
L.57. <i>Convocazione dell'assemblea per installazione dei pannelli fotovoltaici.....</i>	"	192
L.58. <i>Verbale di assemblea ordinaria</i>	"	193
L.59. <i>Verbale dell'assemblea ordinaria/straordinaria del condominio</i>	"	194

L.60. <i>Verbale dell'assemblea per la modifica di destinazione delle parti comuni</i>	p.	195
L.61. <i>Verbale dell'assemblea con mancanza del quorum per la conferma dell'amministratore condominiale</i>	"	196
L.62. <i>Verbale dell'assemblea con mancanza del quorum per la nomina dell'amministratore condominiale</i>	"	197
L.63. <i>Verbale dell'assemblea di prima convocazione per mancanza raggiungimento del quorum costitutivi</i>	"	198
L.64. <i>Verbale d'assemblea di seconda convocazione andata deserta</i>	"	199
L.65. <i>Verbale d'assemblea</i>	"	200
L.66. <i>Verbale di riunione del consiglio dei condomini</i>	"	201
L.67. <i>Diffida a rimuovere un grosso condizionatore</i>	"	202
L.68. <i>Istallazione di un'antenna TV parabolica</i>	"	203
L.69. <i>Mutamento della destinazione d'uso</i>	"	204
L.70. <i>Richiesta dell'amministratore ad un'erede di fornire indicazioni su altri coeredi</i>	"	205
L.71. <i>Segnalazione di delibere annullabili</i>	"	206
L.72. <i>Variazione titolare diritto di proprietà</i>	"	207
L.73. <i>Osservanza del regolamento condominiale e delle regole di buon vicinato e diffida</i>	"	230
L.74. <i>Richiamo all'osservanza del regolamento condominiale e formale messa in mora</i>	"	231
L.75. <i>Segnalazione al sindaco pro tempore di attività contrarie al regolamento di polizia locale</i>	"	232
L.76. <i>Richiesta di modifica del regolamento condominiale</i>	"	233
L.77. <i>Proposta dell'amministratore di modificare il regolamento condominiale e convocazione dell'assemblea</i>	"	234
L.78. <i>Richiesta di revisione delle tabelle millesimali a seguito di interventi sulla proprietà individuale</i>	"	235
∟ CONTRATTI		
C.1. <i>Scrittura privata contratto di locazione</i>	"	61
C.2. <i>Contratto di manutenzione ordinaria</i>	"	86
C.3. <i>Manutenzione impianto</i>	"	116
C.4. <i>Appalto gestione pulizie</i>	"	118
C.5. <i>Appalto di servizi in genere</i>	"	120
∟ DOCUMENTI		
D.1. <i>Bilancio consuntivo</i>	"	122
D.2. <i>Bilancio preventivo</i>	"	125
D.3. <i>Regolamento condominiale</i>	"	218
D.4. <i>Regolamento del supercondominio</i>	"	224

INTRODUZIONE

Il recente intervento normativo introdotto dal Legislatore con il decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, ha apportato ulteriori modifiche alla riforma dell'11 dicembre 2012, avvenuta con Legge n. 220/2012 recante «*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*». In tale contesto normativo e giurisprudenziale abbastanza articolato, l'autore, con un semplice manuale, ricco di normativa e pratici esempi, cerca di dare un supporto, senza pretese di esaustività, a chi vuole intraprendere la professione di amministratore di condominio o anche a chi, già del mestiere, svolge tale attività.

L'autore, dopo aver esaminato in maniera estremamente dettagliata il concetto di «parti comuni», analizza i problemi sottesi alle ripartizioni delle spese e alla gestione delle nuove opere e manutenzioni sia ordinarie sia straordinarie. Approfondisce gli adempimenti amministrativi, contabili e fiscali sia del condominio sia dell'amministratore e della gestione dell'assemblea di condominio, con tutti i relativi adempimenti precedenti e successivi allo svolgersi della stessa.

Il regolamento di condominio e del supercondominio occupano un parte importante del testo. Vengono dettagliate le funzione dell'assemblea, le modalità di convocazione, i quorum costitutivi e le delibere assembleari e nel guidare il lettore, l'autore si è sforzato di utilizzare un lessico semplice ed accessibile, per rendere quanto più possibile facile la comprensione dei contenuti, pur senza astenersi dall'utilizzare esempi/casi tecno-giuridici spesso ricorrenti nella vita quotidiana di un condominio.

Il tema della gestione del personale è ampiamente approfondito analizzando la figura del portiere sotto tutti gli aspetti cui l'amministratore di condominio, che rappresenta il datore di lavoro, è tenuto a rispettare.

Diversi modelli di redazione di verbale di assemblea, di lettere di convocazione assemblea e tanto altro, sono presenti nel libro, nonché un ampio formulario per destreggiarsi dal punto di vista legale.

CAPITOLO 1
PARTI COMUNI

SOMMARIO

1.1. Premessa; **1.2.** Condominio; **1.3.** Comunione; **1.4.** Supercondominio; **1.5.** Condominio parziale; **1.6.** Le parti comuni; **1.7.** Classificazione delle parti comuni; **1.7.1.** Il suolo e sottosuolo; **1.7.2.** I portici, i muri maestri e perimetrali; **1.7.3.** Le finestre, i balconi, le scale; **1.7.4.** Tetti, sottotetti e lastrici solari; **1.7.5.** I portoni d'ingresso e le scale; **1.7.6.** I cortili; **1.7.7.** Le aree destinate a parcheggio; **1.7.8.** L'impianto elettrico e quello di riscaldamento; **1.8.** Il problema del lastrico solare; **1.9.** Presunzione di condominialità; **1.10.** Titolo contrario alla presunzione di comunione; **1.11.** Il diritto al «pari uso» sulla cosa comune; **1.12.** L'uso comune nella proprietà a godimento periodico; **Formulario.**

FORMULARIO

ATTI GIUDIZIARI: **A.1.** Atto di citazione (occupazione abusiva di un bene comune da parte del singolo condomino); **A.2.** Atto di diffida (occupazione abusiva cortile condominiale); **A.3.** Memoria conclusionale di replica; **A.4.** Memoria.

LETTERE: **L.1.** Convocazione assemblea per costituire un supercondominio; **L.2.** Convocazione assemblea per lavori di messa in sicurezza dell'impianto di ascensore; **L.3.** Convocazione assemblea per modificazioni della destinazione d'uso di una parte comune (art. 1117-ter c.c.); **L.4.** Richiesta di abbattimento barriere architettoniche; **L.5.** Comunicazione installazione di un impianto sulle parti comuni (art. 1122-bis c.c.); **L.6.** Divieto di parcheggio di autoveicoli e motocicli nel cortile condominiale; **L.7.** Tutela della destinazione d'uso delle parti comuni (art. 1117-quater c.c.); **L.8.** Diffida ad un condomino per la sporczia causata dal suo animale negli spazi comuni; **L.9.** Contestazione modalità di utilizzazione del pianerottolo antistante l'unità immobiliare; **L.10.** Contestazione costruzione di una canna fumaria.

1.1. Premessa

Il recente intervento normativo introdotto dal Legislatore con il D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (*Interventi urgenti di avvio del piano “Destinazione Italia”, per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per la riduzione dei premi RC-auto, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015*), ha apportato ulteriori modifiche alla riforma dell'11/12/2012, avvenuta con Legge n. 220/2012 recante «*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*». In particolare, sono stati inseriti dei correttivi ad alcuni articoli del testo di legge di riforma della materia condominiale. Se da un verso, ad una prima lettura, tali interventi sembra possano colmare alcune lacune e talvolta sanare irrisolti contrasti, dall'altro, giova rilevare che sul piano pratico ed interpretativo, i problemi applicativi richiedono un auspicato intervento chiarificatore del legislatore.

1.2. Condominio

La normativa in materia di condominio è contenuta nel Libro III, Titolo VII, Capo II, artt. 1117-1139 c.c. L'istituto del condominio, stante l'assenza di una definizione legislativa espressa, può essere correttamente definito come l'ente, privo di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale, che gestisce le parti comuni, nell'interesse dei singoli condomini, titolari delle rispettive quote di proprietà.

La giurisprudenza, in considerazione del profilo attinente l'amministrazione delle parti in comune dell'edificio, qualifica il condominio, come un semplice ente di gestione (C. 16141/2005; 22942/2004; 11882/2002).

L'elemento essenziale che contraddistingue il condominio, rispetto ad altre figure giuridiche è la condivisione della «*cosa comune*» tra più partecipanti.

Tecnicamente, si è in presenza di un condominio ogni qualvolta si ha la consistenza di più unità immobiliari, connesse strutturalmente e funzionalmente con più parti comuni. Il condominio si costituisce «*naturalmente*» al momento in cui l'unico proprietario «*fraziona*» l'intera proprietà per ricavarne diverse unità immobiliari o quando vuole dividerlo in parti, senza che sia richiesta la manifestazione di volontà o l'approvazione da parte dell'assemblea. In senso conforme, la Suprema Corte con le sentenze nn. 3787/1982 3945/2008, afferma il principio che «*non è necessaria l'adesione del condomino dissenziente ai fini della sua costituzione, rilevando il solo frazionamento della proprietà a seguito del suo trasferimento*». Tale divisione lascerebbe acquisiti i diritti sulle parti comuni che spettano agli altri condomini. In altre ipotesi, il complesso condominiale potrà aversi in presenza sia di un solo fabbricato, sia di più edifici con estensione in senso verticale o di immobili adiacenti in senso orizzontale, ed ulteriormente all'interno di un complesso di edifici indipendenti in cui vi siano delle parti in comune.

1.3. Comunione

In generale, il condominio trae vita dalle norme che regolano la disciplina della comunione, come si evince dalla lettura degli artt. 1100-1116 c.c., pur distinguendosene in termini di:

- **divisibilità dell'edificio:** nel condominio le parti comuni sono strumentali al godimento delle unità immobiliari di proprietà, mentre nella comunione i beni sono autonomi ed in quanto tali suscettibili di valutazione economica (Cass. Sent. nn. 14791/2003; 2046/2006; 27145/2007);
- **strumentalità delle proprietà comuni:** la differenza attiene alla disciplina da applicare, così che nel condominio vige la regola della indivisibilità art. 1119 Cod. Civ, nella comunione è possibile chiedere lo scioglimento della comunione art. 1111 c.c. o la divisione delle parti;
- **vendibilità della quota comune:** mentre nel condominio non è possibile vendere la quota comune se non in contemporaneità rispetto al bene esclusivo, nella comunione tale regola viene meno. In tal senso, una delle caratteristiche essenziali dell'istituto del condominio è rappresentata dal fatto che ogni partecipante ha diritto di godere della cosa comune in ragione della percentuale di proprietà, essendo la divisione in quote operata con il solo scopo di stabilire delle percentuali di spesa a carico di ciascuno.

1.4. Supercondominio

Con la locuzione «*supercondominio*» si allude ad un insieme di più edifici, strutturalmente divisi ed autonomi, che fruiscono di opere e servizi comuni, sotto l'applicazione di una comune regolamentazione ed amministrazione. Il principio che prevede in questi casi l'osservanza della regolamentazione condominiale è stato più volte confermato dalla Corte di Cassazione nelle Sent. nn. 14791 del 3/10/2003, n. 9096 del 7/072000, n. 7946 del 29/091994 e la n. 65 del 5/01/1980). I singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini formano un supercondominio quando si verifica una relazione da accessorio a principale tra gli impianti e i servizi comuni. È il caso del viale d'ingresso, dell'impianto centrale per il riscaldamento o per l'acqua calda, per la zona parcheggio e per il locale destinato alla portineria e per l'alloggio del portiere. A tale riguardo si connota la funzione economico-sociale di razionalizzazione dell'uso degli spazi e dei servizi destinati a soddisfare le esigenze comuni dei residenti.

Il supercondominio solleva il problema di rinvenire la disciplina da applicare, anche se in giurisprudenza appare consolidato l'orientamento che estende al supercondominio le norme che regolano il condominio negli edifici, sulla base di un collegamento funzionale tra i beni, i servizi e gli impianti e le unità immobiliari di proprietà esclusiva (Cass. Sent. n. 13883/2010; 14791/2003; 9096/2000). La questione appare ulteriormente risolta dalla Legge n. 220/2012, all'art. 1117-*bis*, che prevede che la disciplina del condominio si applichi anche quando più unità immobiliari, più edifici, o più condomini abbiano parti in comune ai sensi dell'art. 1117. In merito al regolamento condominiale, in una recente pronuncia giurisprudenziale (Cass. 14898/2013) si afferma che lo stesso viene predisposto dall'unico proprietario del complesso degli edifici e accettato incondizionatamente dai singoli acquirenti, i quali rimangono vincolati al regolamento senza limiti di tempo, prevedendo quelle clausole che ne disciplinano l'uso e il godimento delle parti comuni, e quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli sulle proprietà esclusive, venendo a costituire una servitù reciproca.

A.1. Atto di citazione (occupazione abusiva di un bene comune da parte del singolo condomino)**TRIBUNALE DI <...>****ATTO DI CITAZIONE**

Il Condominio sito in <...> Via <...> in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* rag. <...> (C.F. <...>), elettivamente domiciliato in <...> Via <...> presso lo studio dell'Avv. <...> (C.F. <...>) che lo rappresenta e difende per delega a margine del presente atto

PREMESSO CHE

- il Condominio attore è composto da n. <...> appartamenti, lo spazio circostante dello stesso è stato adibito a giardino condominiale;
- lo stabile di cui in oggetto, è identificato al NCEU F. <...>, Part.IIa <...> sub <...>;
- come risulta dal <...> **[regolamento contrattuale o atto costitutivo]**, il giardino è una parte comune, per garantirne il pari uso è stato suddiviso in alcune porzioni, alcune delle quali sono di godimento esclusivo, le altri sono di godimento comune;
- nello specifico, ai lati <...> del fabbricato il giardino è di destinazione comune;
- tale suddivisione è documentata nella planimetria allegata a ciascun contratto di vendita dei condomini;
- nell'utilizzazione delle porzioni di giardino condominiale sono stati rilevati alcuni abusi consistenti nell'occupazione in modo stabile della porzione posta sul lato <...> da parte dei coniugi signori <...> che hanno recintato tale area occupandola abusivamente;
- tale abuso è stato contestato ai suddetti condomini senza ottenere alcun riscontro;
- l'assemblea condominiale ha pertanto deliberato il <...> di procedere giudizialmente per la tutela dei diritti del condominio.

Tutto ciò premesso il Condominio <...> *ut supra* rappresentato

CITA

il Sig. <...> (C.F. <...>) e la Sig.ra <...> (C.F. <...>) residenti in <...> Via <...> dinanzi al Tribunale di <...> all'udienza del <...>, ore di rito, invitandoli a comparire all'udienza suddetta od a quella che verrà altrimenti fissata, dinanzi al giudice designando ed a costituirsi nei termini e modi di legge ex art. 166 c.p.c. almeno 20 giorni prima dell'udienza di comparizione suddetta, depositando in cancelleria il proprio fascicolo con la comparsa di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e tutto quanto indicato nell'art. 166 c.p.c. con l'avvertimento che la costituzione oltre termini sopra indicati implica le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c. ed altrimenti si procederà in sua contumacia per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:

CAPITOLO 2

SPESE E INNOVAZIONI SULLE PARTI COMUNI**SOMMARIO**

2.1. Spese e diritti dei partecipanti; **2.2.** Spese ordinarie e straordinarie per il godimento delle parti comuni; **2.3.** Casistica singole voci di spesa; **2.3.1.** I muri maestri e il tetto; **2.3.2.** Impianto di riscaldamento ed impianto elettrico; **2.3.3.** La spesa per la fornitura dell'acqua; **2.3.4.** Le aree asservite a parcheggio; **2.4.** I casi di trasferimento di azienda e di separazione tra i coniugi; **2.5.** Rinuncia all'uso della cosa comune e riduzione delle spese; **2.6.** Indivisibilità delle cose comuni; **2.7.** L'usucapione in un condominio; **2.8.** Le innovazioni; **2.9.** Le innovazioni che alterano il decoro architettonico; **2.10.** Le innovazioni gravose o voluttuarie; **Formulario.**

FORMULARIO

ATTI GIUDIZIARI: **A.5.** Atto di citazione; **A.6.** Ricorso per decreto ingiuntivo; **A.7.** Atto di precetto; **A.8.** Istanza di pignoramento beni mobili.

CONTRATTI: **C.1.** Scrittura privata contratto di locazione.

LETTERE: **L.11.** Richiesta di convocazione di assemblea da parte dei condomini; **L.12.** Contestazione criterio di ripartizione spese; **L.13.** Contestazione criterio di ripartizione spese adottato dall'assemblea; **L.14.** Richiesta di rimborso anticipazione spese urgenti (art. 1134 c.c.) – Rigetto istanza; **L.15.** Sollecito di pagamento; **L.16.** Riscontro al sollecito di pagamento; **L.17.** Alterazione del decoro dell'edificio e diffida; **L.18.** Richiesta all'amministratore di apertura di un conto corrente per il versamento delle quote condominiali (art. 1129 c.c., settimo comma); **L.19.** Richiesta di subentro nell'uso di un'innovazione generica (art. 1121 c.c., terzo comma).

2.1. Spese e diritti dei partecipanti

L'art. 1118 c.c. prevede che il condomino non può sottrarsi dal pagamento del contributo relativo alle spese di conservazione nelle ipotesi di rinuncia al diritto sulle cose comuni.

Il primo comma sancisce che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è «*proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti*». Tale principio ha natura dispositiva nel senso che è derogabile dalle parti mediante un titolo diverso. Esso tuttavia deve essere coordinato con la disposizione contenuta all'art. 1102 c.c., secondo la quale i partecipanti possono servirsi della cosa comune senza alterarne o impedirne la destinazione d'uso. La disposizione prevede inoltre che ogni condomino è obbligato al pagamento dei rispettivi contributi per far fronte ai costi necessari per il mantenimento e per il funzionamento del condominio, tra cui le spese condominiali. Nondimeno, la giurisprudenza ribadisce che i criteri posti a presidio della ripartizione delle spese per il servizio condominiale del riscaldamento, hanno carattere suppletivo e possono essere derogate soltanto dal consenso unanime dei condomini (Cass. Sent. n. 27233/2013; 12307/1991).

2.2. Spese ordinarie e straordinarie per il godimento delle parti comuni

A seconda del tipo di intervento effettuato nell'interesse del condominio, le spese necessarie possono essere divise in varie tipologie:

- spese ordinarie;
- spese straordinarie;
- spese per il godimento delle parti comuni.

Le prime sono finalizzate alla manutenzione dei beni comuni a seguito dell'uso e ad evitare eventi accidentali, degrado e deterioramento. Tali spese non modificano la struttura delle cose o degli impianti o la destinazione degli stessi, al più provvedono al miglioramento della funzionalità e di conseguenza alla fruibilità di tutti gli utenti (Trib. Novara, n. 125/2007). Tale tipologia di spesa è caratterizzata dalla costanza del sostenimento, nel breve periodo, e riguarda riparazioni di modesta entità, per le piccole sostituzioni e innovazioni, quelle occorrenti per il pagamento delle varie utenze, per la pulizia e la revisione periodica dei servizi condominiali.

Le seconde, invece, sono sostenute per la manutenzione straordinaria, al fine della conservazione dei beni comuni. L'importo è in genere molto rilevante e sono sostenute per lunghi periodi di tempo. Sono straordinarie «*le spese relative alla ricostruzione, totale o parziale di un impianto, oppure quelle occorrenti per l'esecuzione di nuove opere necessarie a restituire alla cosa la sua normale funzionalità*» (Trib. Novara 19 febbraio 2007 n. 125/2007). Le delibere assembleari concernenti tali spese, specie qualora di «notevoli entità» devono essere sempre adottate con maggioranza qualificata.

Una terza tipologia di spesa è quella per il godimento delle parti comuni. Si tratta di oneri posti a carico di tutti i condomini che usufruiscono in concreto dei servizi che generano tali spese. Il secondo comma dell'art. 1118 c.c., stabilisce poi che nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese relative al condominio, neppure in caso di rinuncia ai diritti sui beni comuni. Il contributo alle spese viene ripartito pro-quota tra tutti i condomini. Ciò permette il corretto godimento dei servizi comuni e delle singole proprietà esclusive. In assenza, tale godimento potrebbe essere compromesso.

Nessun problema si pone nel caso in cui il condomino coincida con il proprietario dell'unità immobiliare cui compete la quota dei contributi dovuti e ciò anche qualora sia stipulato un contratto di locazione, di comodato o di leasing (Cass. Sent. n. 246/1994). In questo caso l'amministratore deve riscuotere direttamente dal proprietario il pagamento di quanto dovuto a titolo di contributi condominiali e ciò anche mediante il ricorso a sistemi di coazione.

In altre ipotesi, la riscossione dei contributi è meno semplice poiché riferita ad una pluralità di soggetti che sono tenuti alla contribuzione comune.

Nel caso del diritto all'usufrutto, ad esempio le spese sono ripartite tra due soggetti, l'usufruttuario cui spettano le spese di amministrazione e godimento delle parti comuni, il nudo proprietario cui competono le spese di manutenzione, riparazione straordinaria e di innovazione (Cass. Sent. n. 11717/1997).

La Suprema Corte ha in più occasioni affermato il principio che l'amministratore, nel richiedere il pagamento delle spese e tenuto conto dei criteri di ripartizione previsti dalla legge, può pretendere anche coattivamente, i contributi dei soggetti obbligati, ma separatamente (Cass. Sent. nn. 21774/2008, 23291/2006, 15010/2000).

Non compete all'assemblea deliberare sui criteri di ripartizione tra usufruttuario e nudo proprietario (Cass. Sent. n. 11717/1997).

In caso di ritardo nel pagamento delle spese, sussiste la solidarietà passiva tra proprietario ed usufruttuario, ed il primo rimane obbligato nei confronti del condominio a pagare gli arretrati dovuti dal secondo, salvo l'esperimento dell'azione di rivalsa su quest'ultimo.

Si è ulteriormente precisato che qualora l'appartamento sia oggetto di usufrutto, le spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria competono all'usufruttuario, mentre il nudo proprietario non è chiamato al pagamento neppure in via sussidiaria (Cass. Sent. n. 2236/2012).

2.3. Casistica singole voci di spesa

2.3.1. I muri maestri e il tetto

La giurisprudenza di legittimità riconosce che le spese di conservazione di un muro maestro, inserito in un complesso condominiale, di proprietà esclusiva di un condomino, va ripartita fra tutti i condomini, secondo il principio generale di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, in ragione della funzione essenziale esercitata dal muro (Cass. Sent. n. 64/2013; 1154/1996).

2.3.2. Impianto di riscaldamento ed impianto elettrico

Anche in questo caso, la giurisprudenza si è pronunciata stabilendo che l'art. 1123 c.c., comma due, si applica anche alle spese relative alle parti e ai servizi che, per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini. Tale assunto non si applica per la spesa di

A.5. Atto di citazione**TRIBUNALE DI <...>****ATTO DI CITAZIONE**

I signori: <...> (C.F. <...>), <...> (C.F. <...>), <...> (C.F. <...>), <...> (C.F. <...>), in quanto proprietari delle unità immobiliari site nel condominio <...> di <...>, tutti rappresentati e difesi dall'Avv. <...> (C.F. <...>), giuste procure in calce al presente atto, ed elettivamente domiciliati nello studio del medesimo, in <...>, PEC,

PREMESSO CHE

- lo stabile è stato costruito sulla base della licenza edilizia n. <...> del <...> e successivamente numerosi condomini hanno apportato modifiche alla struttura delle singole unità immobiliari di loro proprietà, creando squilibri nella consistenza delle diverse proprietà esclusive ex art. 1118 c.c. come si evince dalla relazione tecnica dell'Ing. <...> del <...>;
- in particolare, infatti, sono mutati sia il numero delle unità immobiliari, sia la destinazione d'uso delle stesse (doc. 2);
- malgrado le iniziative promosse dal condominio per accertare e verificare la possibilità di approvare in sede assembleare le nuove tabelle millesimali, l'operazione non è stata possibile, non solo per l'assenza di alcuni condomini, ma anche per l'opposizione di altri condomini;
- l'art. 69 disp. att. c.c. stabilisce che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, quando, per le mutate condizioni dell'edificio, è alterato il rapporto originale tra i suddetti valori di oltre un quinto, come nella fattispecie in esame. La formazione o la revisione e/o modifica delle tabelle millesimali ha carattere prettamente negoziale, ma qualora manchino, per omessa predisposizione da parte del costruttore, o debbano essere modificate, e non si riesca ad addivenire ad un accordo tra tutti i condomini, il condomino e/o i condomini interessati possono adire l'autorità giudiziaria per la determinazione dei nuovi valori millesimali;
- l'art. 69 disp. att. c.c. fa riferimento alle mutate condizioni dell'edificio, legittimanti la richiesta di modifica delle tabelle millesimali, esemplificando una serie di fattispecie che sono complessivamente riassumibili in tutte quelle variazioni, che possono intervenire nelle singole unità di proprietà esclusiva, idonee a determinare una variazione negli elementi valutativi delle stesse unità immobiliari;

Premesso tutto quanto sopra esposto, gli attori, *ut supra* rappresentati, verificandosi, come illustrato, le condizioni di cui all'art. 69 disp. att. c.c.,

CAPITOLO 3

OPERE E MANUTENZIONE**SOMMARIO**

3.1. Opere sulle parti comuni; **3.2.** Casistica; **3.2.1.** Installazione di impianti; **3.2.2.** Scale; **3.2.3.** Ascensori; **3.2.4.** Illuminazione; **3.2.5.** Derogabilità della norma; **3.3.** Criterio di ripartizione dei costi di gestione; **3.4.** Manutenzione e ricostruzione; **3.5.** La sopraelevazione; **3.6.** Perimento totale o parziale; **3.7.** Interventi urgenti; **Formulario.**

FORMULARIO

ATTI GIUDIZIARI: **A.9.** Ricorso per provvedimento d'urgenza (non ostacolare lavori appaltati); **A.10.** Ricorso per provvedimento d'urgenza (accesso terrazzi).

CONTRATTI: **C.2.** Contratto di manutenzione ordinaria.

LETTERE: **L.20.** Comunicazione per lavori di ristrutturazione eseguiti da un condomino; **L.21.** Richiesta di erogazione contributo acquisto bene condominiale; **L.22.** Comunicazione di danni da infiltrazione d'acqua; **L.23.** Comunicazioni e avvisi; **L.24.** Lettera di apertura di un sinistro e richiesta di risarcimento danni.

3.1. Opere sulle parti comuni

In tema di opere realizzate sulle parti comuni dell'edificio, l'art. 1122 c.c. recita che ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà «*non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio*», ovvero che annullino o riducano in modo apprezzabile le unità conseguibili dalla cosa comune (Cass. Sent. n. 1076/2001, 12491/2007).

Rispetto al divieto, introdotto dall'art. 1120 c.c., sono vietate le opere costruite sulle parti comuni che possano provocare immissioni o limitazioni di qualsiasi genere della stessa parte.

La Suprema Corte con le Sentenze nn. 4677/80 e 256/85 specifica le ipotesi nelle quali il danno non si realizza anche a seguito di una costruzione di opera sulla proprietà esclusiva che comporta una modifica nella destinazione d'uso, senza alterarla completamente.

In presenza di violazioni dei divieti previsti dalla norma o di quelli sanciti dall'art. 1120 c.c. il giudice, a seguito di accertamento, può inibire la nuova destinazione e ordinare la demolizione delle opere pregiudizievoli (Cass. Sent. n. 5612/2001).

Le disposizioni contenute nella norma possono essere applicate per analogia anche in tema di box, garage e autorimesse.

L'art. 1122 c.c. prevede un obbligo di preventiva comunicazione all'amministratore (in ogni caso), il quale dovrà a sua volta comunicare all'assemblea quanto riportato dal condomino. Pertanto, ci si interroga sul significato da attribuire all'espressione «in ogni caso», se si riferisce a ciascun intervento o solo per quelli relativi alle parti comuni. Si ritiene che la disposizione concerne le sole ipotesi riguardanti situazioni di pericolo o pregiudizio per l'immobile, con esclusione delle situazioni prive di rischi o di minima rilevanza.

Spetta all'assemblea la facoltà di subordinare l'esecuzione dell'opera o l'installazione degli impianti alla prestazione di «idonea garanzia» a tutela di eventuali pregiudizi arrecati alle parti comuni.

3.2. Casistica

3.2.1. Installazione di impianti

Per quanto riguarda l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, l'assemblea può provvedere alla ripartizione dell'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni a salvaguardia delle diverse forme di utilizzo previste dal regolamento condominiale.

Invece, in tema di installazione degli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, il relativo punto di diramazione per le singole utenze, nonché l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinate al servizio di singole unità condominiali sul

lastrico solare, o su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, è prevista la deliberazione assembleare approvata con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi. Inoltre, in sintonia con quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, disciplina in materia di privacy, è previsto che i condomini e i terzi siano informati della presenza degli impianti, i cartelli siano visibili anche di notte, le immagini vengano conservate per un periodo non superiore alle 24 ore. L'inosservanza di tali prescrizioni comporta la inutilizzabilità dei dati acquisiti mediante la videosorveglianza.

3.2.2. Scale

La giurisprudenza prevede che le spese per il rifacimento di un controlucernaio posto sul soffitto del vano scale, che assolve alla funzione di consentire il passaggio di luce, devono essere ripartite *«per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo»* art. 1124 Cod. Civ (Trib. Firenze 2.7.1999).

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale che portano alla cantina vanno ripartite solo tra i proprietari delle unità al cui servizio sono destinate.

Le spese di esecuzione e manutenzione del tratto di scale, oggetto di intervento di sopraelevazioni, non devono essere ripartite tra i condomini che non se ne servono, malgrado diventi un bene comune (Cass. Sent. n. 3763/1976).

Sul tema della pulizia delle scale è intervenuta la Suprema Corte a sanare il contrasto relativo al criterio di ripartizione delle spese e con la sentenza n. 432/2007, e si ribadisce l'orientamento che guarda al criterio proporzionale dell'altezza del suolo di ciascun piano o porzione di piano cui esse servono.

3.2.3. Ascensori

Il legislatore con la Legge n. 220/2012 in considerazione delle sentenze della Suprema Corte nn. 3264/2005; 5975/2004; 2833/1999; 3514/1969, ha applicato agli ascensori la medesima disciplina prevista per manutenzione e ricostruzione delle scale.

Per quanto riguarda l'installazione di un nuovo ascensore, si osservano le disposizioni di cui all'art. 1123, relative alle innovazioni deliberate dalla maggioranza (Cass. Sent. n. 5975/2004; 5479/1991); rientrano in tale criterio anche le spese di manutenzione con il consenso di tutti i condomini (Cass. Sent. n. 3264/2005). Le spese per l'adeguamento dell'ascensore alla normativa europea, vanno ripartite tenuto conto dei valori di proprietà delle unità immobiliari (Trib. Taranto 23/05/1996).

3.2.4. Illuminazione

Le spese relative al servizio di illuminazione soggiacciono alle previsioni dell'art. 1123 c.c. La Cassazione ha ribadito che per l'illuminazione delle scale si può applicare il medesimo criterio applicabile alla pulizia delle scale (Cass. Sent. n. 8657/1996).

3.2.5. Derogabilità della norma

Ai condomini è rimessa la facoltà di stabilire le modalità di ripartizione delle spese necessarie per la ricostruzione delle scale, ed in via analogica, degli ascensori, a mezzo di regolamento condominiale, avente carattere contrattuale, in senso difforme alle previsioni normative (Cass. Sent. n. 4646/1981).

A.9. Ricorso per provvedimento d'urgenza (non ostacolare lavori appaltati)**TRIBUNALE DI <...>****RICORSO PER PROVVEDIMENTO D'URGENZA EX ART. 700 C.P.C.
PROMOSSO DA**

Il condominio «<...>» (C.F. <...>) sedente in <...> – Via <...>, in persona del suo amministratore *pro tempore* rag. <...> (C.F. <...>) elettivamente domiciliato in <...> – Via <...> presso lo studio dell'avv. <...> (C.F. <...>), PEC <...> giusta procura in calce al presente atto, che lo rappresenta e difende,

CONTRO

Il Sig. <...> (C.F. <...>) residente in <...> – Via <...>.

ESPONE QUANTO SEGUE

- con delibera condominiale del <...> l'assemblea ha deciso con votazione unanime di affidare i lavori di manutenzione straordinaria delle facciate condominiali alla ditta <...> s.r.l. sedente in <...> – Via <...> e conferito incarico professionale all'arch. <...>, responsabile per la direzione dei lavori, vista la SCIA presentata in data <...> con la quale si fa riserva di nominare la ditta esecutrice (vedi allegati n. <...>);
- in data <...> è stato stipulato il contratto di appalto tra il condominio in persona del suo rappresentante *pro tempore* e la ditta <...> s.r.l., fissando l'inizio e la fine dei lavori rispettivamente nel mese di <...> ed entro il mese di <...>, da effettuarsi entro 90 giorni lavorativi (all. n.);
- una settimana prima della data fissata per l'inizio dei lavori, l'amministratore di condominio con raccomandata del <...> ha richiesto al Sig. <...>, n.q. di proprietario confinante con l'area oggetto dell'intervento, l'autorizzazione a montare parte dell'impalcatura sulla sua proprietà, allo scopo di poter realizzare il restauro conservativo delle facciate condominiali come da contratto di appalto (all. n. <...>);
- in data <...> presso lo studio dell'amministratore perviene una raccomandata del Sig. <...> con la quale manifesta la sua volontà a non concedere l'autorizzazione (all. n. <...>).

L'urgenza di dare avvio ai lavori di manutenzione delle parti interessate è dovuta alla situazione di degrado in cui versa il condominio.

Tenuto conto che i lavori, non sono ulteriormente prorogabili, il condominio *ut supra* rappresentato, ricorre all'Ill.mo Tribunale di <...>, per ottenere la convocazione delle parti, previe le declaratorie del caso, ed ordinare al Sig. <...> di consentire l'accesso della ditta <...> s.r.l. nella sua proprietà, al fine di non ostacolare l'e-

CAPITOLO 4

AMMINISTRAZIONE**SOMMARIO**

4.1. L'Amministratore; **4.2.** Nomina amministratore e adempimenti; **4.3.** Revoca dell'amministratore; **4.4.** Poteri e attribuzioni; **4.5.** Atti conservativi sui beni e servizi condominiali; **4.6.** Registro dell'anagrafe fiscale condominiale; **4.7.** Il rendiconto condominiale; **4.8.** Gli altri documenti contabili; **4.9.** Contabilità e metodi contabili; **4.10.** Il decreto ingiuntivo e la morosità dei condomini; **4.11.** Adempimenti fiscali; **4.12.** Il compenso dell'amministratore; **4.13.** L'applicazione dell'IRAP all'attività dell'amministratore; **4.14.** La disciplina fiscale del condominio; **Formulario.**

FORMULARIO

ATTI GIUDIZIARI: **A.11.** Ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio; **A.12.** Ricorso giudiziale per l'annullamento di un provvedimento dell'amministratore.

CONTRATTI: **C.3.** Manutenzione impianto; **C.4.** Appalto gestione pulizie; **C.5.** Appalto di servizi in genere.

DOCUMENTI: **D.1.** Bilancio consuntivo; **D.2.** Bilancio preventivo.

LETTERE: **L.25.** Assunzione incarico di amministratore; **L.26.** Contestazione per irregolarità contabili all'amministratore uscente; **L.27.** Lettera dimissioni; **L.28.** Dimissioni amministratore per gravi motivi e convocazione di nuova assemblea per sostituzione; **L.29.** Copia verbale di assemblea; **L.30.** Preventivo compenso dell'amministratore; **L.31.** Istanza per intervenire a risolvere una controversia legata ad immissioni rumorose tra condomini; **L.32.** Lettera all'amministratore per la segnalazione di animali randagi negli spazi comuni; **L.33.** Lettera all'amministratore con la richiesta d'intervento e/o discussione in assemblea per la riparazione dell'impianto d'antenna centralizzato; **L.34.** Attestazione dell'amministratore sullo stato dei pagamenti e/o delle liti condominiali ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 9; **L.35.** Dichiarazione di assenza dei debiti condominiali; **L.36.** Richiesta contributi straordinari; **L.37.** Richiesta del nominativo dell'usufruttuario; **L.38.** Richiesta di consegna della documentazione al precedente amministratore; **L.39.** Richiesta dei nomi e dei domicili degli eredi ai fini della corretta comunicazione degli atti; **L.40.** Contestazione dei costi addebitati a seguito di richiesta di accesso alla documentazione condominiale ed estrazione di copia.

4.1. L'Amministratore

La riforma di condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha ridisegnato le competenze dell'amministratore di condominio. Giuridicamente, la figura di amministratore è assimilata a quella del mandatario, ex art. 1710 c.c. il quale opera in veste di rappresentante legale del condominio, attraverso il compimento di uno o più atti giuridici per conto dei condomini. Il contratto che disciplina il mandato condominiale possiede alcune peculiarità:

- è un mandato legale con nomina obbligatoria;
- è un rapporto in deroga alla disciplina comune.

I poteri esercitati dall'amministratore nell'ambito delle sue funzioni di gestione del condominio discendono dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea.

Si è affermato in giurisprudenza l'orientamento che riconosce nel condominio «*un ente di gestione, privo di personalità giuridica, distinta da quella dei suoi partecipanti*», in cui l'amministratore opera in rappresentanza e nell'interesse dei condomini (Cass. S.U. 9148/2008). In altre pronunce si è affermata la conclusione che il rapporto di amministrazione sia da ricondurre alla figura del mandato con rappresentanza (Cass. Sent. n. 7498/2006; Trib. Benevento 9/12/2008; Trib. Bari 12/11/2008; Trib. Roma 5/11/2008; Trib. Genova 23/04/2008). In conclusione, l'amministratore può essere considerato quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini. Quest'ultimi sono considerati al pari dei consumatori, persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale. In conseguenza di ciò, rilevano le norme che regolano la materia dei contratti dei consumatori, precedentemente trattati dagli artt. 1469-*bis* c.c. e segg., normativa confluita nel Codice del consumo di cui al D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Cass. Sent. n. 10086/2001; Trib. Modena 20/10/2004; Trib. Pescara 28/02/2003; Trib. Bologna 3/10/2000). Pur configurandosi in capo all'amministratore un mandato collettivo, ogni condomino vanta il diritto soggettivo di fruire di una corretta gestione dei beni e dei servizi comuni, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, ovvero essi vantano un'ulteriore specifico interesse alla gestione (Cass. Sent. n. 11254/1997; Trib. Milano 29/09/1993).

4.2. Nomina amministratore e adempimenti

Il primo comma dell'art. 1129 c.c. prevede la figura di un amministratore quando il numero dei condomini sia superiore ad otto, senza che si abbia riguardo al numero delle unità immobiliari presenti nello stabile. La nomina compete all'assemblea dei condomini, la quale, convocata una volta l'anno per tale scopo, delibera circa l'affidamento dell'incarico. Qualora l'assemblea non provveda, «*la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario*». Nei fabbricati con meno di otto partecipanti si applicano le regole della comunione artt. 1105 e 1106 c.c.

A seguito dell'accettazione della nomina, e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore è tenuto a comunicare i propri estremi (*dati anagrafici e professionali, codice fiscale, in caso di società anche la sede legale e la denominazione e l'indicazione dei locali dove sono tenuti i registri di cui ai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 c.c.*) «*nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere previo rimborso della spesa, copia da lui firmata*».

Al fine di contrastare gli effetti estensivi dell'istituto della *prorogatio*, operante nei confronti dell'amministratore dimissionario, la legge riconosce a quest'ultimo, la legittimazione a chiedere all'autorità giudiziaria la nomina dell'amministratore. Invece, nelle ipotesi di revoca dell'amministratore, non viene concessa la possibilità di adire l'autorità giudiziaria se non in caso di inerzia dell'assemblea dei condomini.

Il terzo comma dell'art. 1129 c.c. prevede che l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione innanzi ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Il meccanismo assicurativo mediante polizza per l'esercizio degli atti derivanti dal mandato, se l'assemblea lo richiede, impone, ex art. 1129 c.c., comma 4, l'obbligo di adeguamento dei massimali della stessa, quando vengono deliberate dall'assemblea lavori straordinari.

Inoltre, «*sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore*».

Al fine di assicurare la rintracciabilità delle somme gestite per le spese condominiali, è prevista l'apertura di un conto corrente separato rispetto a quello dell'amministratore. Al conto corrente, devono poter accedere tutti i condomini, tramite l'amministratore, al fine di prendere visione dei movimenti effettuati e del saldo.

Alla cessazione dell'incarico (dimissioni o revoca), l'amministratore è tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso, con riferimento al condominio e ai singoli condomini, nonché «*ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*» (comma otto). L'amministratore è inoltre tenuto alla riscossione forzosa «*delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso «salvo dispensa da parte dell'assemblea condominiale»* (comma nove).

L'incarico di amministratore richiede specifiche conoscenze giuridiche e contabili, ed una conoscenza qualificata in materia di condominio, edilizia, sicurezza degli impianti, obblighi tributari e privacy. Le norme del codice non escludono la possibilità che l'amministrazione di un condominio venga affidata ad una pluralità di soggetti, organizzati in società di persone (Cass. Sent. n. 11155/1994; Trib. Piacenza 24/01/1991). È, al pari, ammissibile l'amministrazione di un condominio da parte di una società di capitali (Cass. Sent. nn. 22840/2006; 1406/2007; Trib. Genova 16/02/2007).

L'amministratore, come previsto dal comma dieci dell'art. 1129 c.c., dura in carica un anno, termine che decorre dal giorno dell'accettazione della nomina, effettuata dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria, alla data di convocazione dell'assemblea, per decidere se confermare o nominare un altro soggetto. La durata di un anno, prevista dalla legge è inderogabile, ne consegue che l'assemblea non può stabilire un termine di durata superiore. Se ciò accade la delibera è nulla (Trib. Napoli 4 ottobre 1966), in tal caso i condomini dissenzienti possono impugnare la

A.11. Ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio**ON.LE TRIBUNALE DI <...>****RICORSO PER LA NOMINA DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

Il Sig. <...>, residente in <...>, via <...>, n <...>, domiciliato in <...>, via <...>, n. <...>, presso lo studio dell'Avv. <...> che lo rappresenta e difende per procura a margine del presente atto.

[La difesa tecnica non è obbligatoria quindi il condominio può presentare ricorso senza l'assistenza di un avvocato. In tal caso potrà domiciliarsi presso la propria abitazione se è residente nello stesso comune in cui ha sede il Tribunale]

PREMESSO

- che è proprietario di un appartamento sito in <...>, via <...>, n. <...>, piano <...>, (dati catastali <...>) facente parte di un edificio con <...> condomini;
- che l'assemblea non si è mai riunita e/o pur riunendosi non ha mai provveduto a nominare un amministratore;
- che la fattispecie rientra nel caso indicato dall'art. 1129 c.c.;

Tutto ciò premesso il sottoscritto come sopra rappresentato e difeso

CHIEDE

Che l'On.le Tribunale di <...>, riunito in camera di consiglio voglia, ai sensi dell'art. 1129 c.c., nominare un amministratore per l'anno di gestione <...> e stabilirne il relativo compenso.

Allegati:

[tutta la documentazione utile a supporto della richiesta]

<...>

<...>

<...>

Luogo e data <...>

Firma <...>

CAPITOLO 5

RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITÀ**SOMMARIO**

5.1. Rappresentanza; **5.2.** Potere di agire; **5.3.** Il curatore speciale e il potere processuale del singolo condomino; **5.4.** Diverse forme di responsabilità; **5.5.** La responsabilità civile; **5.6.** La responsabilità penale e amministrativa; **Formulario.**

FORMULARIO

ATTI GIUDIZIARI: A.13. Ricorso per decreto ingiuntivo

LETTERE: L.41. Dissenso alla lite (ex art. 1132 c.c.); **L.42.** Comunicazione di azione giudiziale; **L.43.** Sistemazione dei vizi e risarcimento dei danni; **L.44.** Richiesta di eliminazione dei vizi; **L.45.** Procura ad agire e privacy; **L.46.** Comunicazione di instaurazione del procedimento giudiziario; **L.47.** Lettera di messa in mora del nuovo proprietario per debiti del precedente.

5.1. Rappresentanza

L'amministratore configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela degli interessi individuali e realizzanti una cooperazione con i singoli condomini (Cass. Sent. n. 1286/1997). Nell'esercizio delle sue funzioni e nel rispetto dei poteri attribuitigli dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea, gode di una duplice rappresentanza:

- **legale**: che si risolve nel compimento di atti relativi al suo mandato;
- **processuale**: che riguarda la capacità di stare in giudizio nei confronti di tutti i condomini verso i terzi.

Non necessita di alcuna autorizzazione assembleare il conferimento, da parte dell'amministratore, della procura al difensore, al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni.

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., egli ha «*la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi*» sempre nei limiti della legge o «*dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento condominiale o dall'assemblea*».

L'amministratore ha il potere di promuovere qualsiasi giudizio contro chiunque abbia leso gli interessi del condominio, purché questo rientri fra i suoi poteri, in caso contrario può ottenere la preventiva autorizzazione assembleare ad agire. La nullità di un'eventuale deliberazione assembleare con la quale si autorizzi l'amministratore a stare in giudizio non inficia la sua legittimazione processuale (Trib. Bari 27/05/2008); medesime conclusioni valgono con riferimento al supercondominio (Trib. Roma 4/07/1994).

L'autorizzazione rilasciata dall'assemblea si estende a tutti i gradi di giudizio, incluso il ricorso in Cassazione (Cass. Sent. n. 2584/2010). In merito a quest'ultima ipotesi, la giurisprudenza ritiene valida la deliberazione assembleare che autorizza genericamente l'amministratore ad occuparsi della lite con un determinato difensore, limitandosi a resistere all'altrui ricorso per cassazione o proponendo ricorso incidentale (Cass. Sent. n. 4366/2014).

L'amministratore può agire in qualsiasi controversia contro i singoli condomini allo scopo di:

- ottenere forzosamente il versamento dei contributi condominiali, anche attraverso misure cautelari (Cass. Sent. n. 24931/2008);
- far cessare utilizzi indebiti di parti comuni dell'edificio o ottenere la rimozione di opere o manufatti realizzati da un condomino in pregiudizio delle parti comuni (Cass. Sent. nn. 24305/2008; 6593/1986);
- ottenere la demolizione dei manufatti in contrasto con la normativa antisismica (Cass. Sent. n. 1552/2008);
- far richiudere finestre abusivamente aperte sulla facciata (Cass. Sent. n. 14626/2010);
- chiedere il risarcimento dei danni occorsi a parti comuni, causati dalle singole unità abitative;

- proporre l'azione di danno temuto e quello di risarcimento quando questo coincida con le spese occorrenti per la rimessione delle cose nello stato in cui si trovavano (Cass. Sent. n. 1154/1974).

Egli **può** agire contro terzi, nei seguenti casi:

- occupazione indebita di parti comuni ad opera di confinanti;
- inadempimenti contrattuali dei fornitori dei servizi condominiali;
- rovina dell'edificio per gravi vizi di costruzione da parte dell'appaltatore, al fine di ottenere il risarcimento del danno (Cass. Sent. n. 1154/1984).

In altre ipotesi, come quelle che seguono, l'amministratore **non ha il potere** di agire:

- risarcimento danni per pregiudizi su proprietà esclusive;
- limiti imposti alle servitù specifiche;
- vizi inerenti alla costruzione dei singoli appartamenti;
- azioni di natura reale.

Contro gli atti dell'amministratore è possibile presentare impugnazione in sede assembleare o innanzi l'autorità giudiziaria. In virtù della legittimazione attiva, di cui l'amministratore è titolare ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 1131 c.c., può essere convenuto in giudizio per «*qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio*» ed ha l'obbligo di comunicare «*senza indugio*» all'assemblea eventuali attribuzioni che fuoriescono dalle sue competenze, pena la revoca ed il risarcimento dei danni. L'amministratore può prendere decisioni che vanno oltre i poteri del suo mandato, con la conseguenza che tali atti non impegnano il condominio, ma solo l'amministratore.

La più recente giurisprudenza, riconosce la legittimazione esclusiva dell'amministratore nelle domande risarcitorie per irragionevole durata del processo (Cass. S.U. 19633/2014).

5.2. Potere di agire

Quando la citazione in giudizio, o il provvedimento amministrativo notificato, esorbita dai poteri dell'amministratore, costui deve senza indugio convocare un'assemblea con apposito ordine del giorno, al fine di illustrare la causa che è stata intentata al condominio oppure illustrare il provvedimento amministrativo notificato.

L'assemblea delibera attribuendo eventualmente all'amministratore il potere di resistere in giudizio.

L'amministratore viene chiamato in causa per alcuni giudizi riguardanti:

- domande risarcitorie relative alla custodia dell'edificio (Cass. 16/10/2008 25251/2008);
- azioni sulle parti comuni (Cass. Sent. n. 9093/2007);
- proposte per l'accertamento dell'invalidità di una delibera assembleare (Cass. Sent. n. 2396/2009).

Nelle ipotesi in cui le decisioni dell'amministratore esorbitano dai suoi poteri e al fine di incorporarle nel mandato di cui dispone, l'amministratore deve ottenere dall'assemblea la «ratifica» di quanto compiuto (Cass. Sent. S.U. 18331/2010), la quale ha efficacia retroattiva con eccezione per i terzi. Questa deve avere la forma di una delibera assembleare.

La Suprema Corte afferma che in assenza dell'autorizzazione da parte dell'assemblea, l'amministratore non è legittimato a proporre ricorso per Cassazione, per una controversia riguardante i crediti contestati dal precedente amministratore revocato (Cass. Sent. n. 2179/2011).

le spese e competenze di questo procedimento e successive occorrendo. Il tutto nei limiti di competenza del giudice adito.

Ai fini dell'art. 9 D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, si dichiara che la presente causa ha valore di Euro <...>.

Si produce:

[inserire elenco allegati citati nel ricorso]

<...>

Luogo e data <...>

Firma <...>

TRIBUNALE DI <...>

IL GIUDICE DI PACE

Letto il ricorso che precede, esaminata la documentazione prodotta, visti ed applicati gli artt. 633 e ss. c.p.c. e l'art. 63 disp. att. c.c., ritenuta la propria competenza,

INGIUNGE

Al Sig. <...>, residente (o corrente se si tratta di società/impres/ecc.) in <...> alla via <...> n. <...>, di pagare immediatamente alla notificazione del presente atto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 disp. att. c.c., la somma di Euro <...> oltre interessi legali conteggiati dalle scadenze al saldo ed oltre alle spese e competenze della presente procedura monitoria che si liquidano in complessivi Euro <...>, di cui Euro <...> per spese vive, Euro <...> per diritti di procuratore e Euro <...> per onorario di avvocato. Dichiara il presente decreto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. Fissa al debitore il termine di 40 giorni dalla notifica di questo provvedimento per fare opposizione.

Luogo e data <...>

Il Giudice <...>

Il Cancelliere <...>

CAPITOLO 6

ASSEMBLEA CONDOMINIALE E DELIBERAZIONI**SOMMARIO**

6.1. Tipologie di organi; **6.2.** Funzioni dell'assemblea condominiale; **6.3.** Convocazione assemblea; **6.4.** Avviso di convocazione dell'assemblea; **6.5.** I soggetti destinatari dell'avviso; **6.6.** L'intervento del condomino in assemblea; **6.7.** Il Presidente e il segretario dell'assemblea; **6.8.** votazione assembleare; **6.9.** Quorum costitutivi; **6.10.** Modalità di votazione; **6.11.** Casistica; **6.12.** Le delibere assembleari; **6.13.** Il verbale dell'assemblea; **6.14.** Efficacia delle delibere assembleari; **6.15.** Le delibere assembleari invalide; **6.16.** La legittimazione all'impugnazione; **6.17.** Le impugnazione delle delibere assembleari; **6.18.** Il giudizio d'impugnazione; **6.19.** Sospensione dell'esecuzione della delibera; **6.20.** Azione di annullamento; **6.21.** Azione di nullità; **Formulario.**

FORMULARIO

LETTERE: L.48. Convocazione assemblea straordinaria; **L.49.** Convocazione assemblea ordinaria; **L.50.** Convocazione assemblea ordinaria; **L.52.** Richiesta di convocazione assemblea straordinaria (ex art. 66 disp. att. c.c.); **L.52.** Richiesta di convocazione di assemblea straordinaria (terzo comma dell'ex art. 1120 c.c.); **L.53.** Autoconvocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.; **L.54.** Autoconvocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.; **L.55.** Richiesta di convocazione di assemblea straordinaria ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.; **L.56.** Rigetto della richiesta di convocazione di assemblea straordinaria (ex art. 66 disp. att. c.c.); **L.57.** Convocazione dell'assemblea per installazione dei pannelli fotovoltaici; **L.58.** Verbale di assemblea ordinaria; **L.59.** Verbale dell'assemblea ordinaria/straordinaria del condominio; **L.60.** Verbale dell'assemblea per la modifica di destinazione delle parti comuni; **L.61.** Verbale dell'assemblea con mancanza del quorum per la conferma dell'amministratore condominiale; **L.62.** Verbale dell'assemblea con mancanza del quorum per la nomina dell'amministratore condominiale; **L.63.** Verbale dell'assemblea di prima convocazione per mancanza raggiungimento del quorum costitutivi; **L.64.** Verbale d'assemblea di seconda convocazione andata deserta; **L.65.** Verbale d'assemblea; **L.66.** Verbale di riunione del consiglio dei condomini; **L.67.** Diffida a rimuovere un grosso condizionatore; **L.68.** Installazione di un'antenna TV parabolica; **L.69.** Mutamento della destinazione d'uso; **L.70.** Richiesta dell'amministratore ad un'erede di fornire indicazioni su altri coeredi; **L.71.** Segnalazione di delibere annullabili; **L.72.** Variazione titolare diritto di proprietà.

6.1. Tipologie di organi

Oltre all'amministratore, nel condominio sono presenti altre figure che svolgono importanti funzioni, tra cui figurano:

- i consiglieri di amministrazione;
- i revisori contabili;
- l'assemblea condominiale.

I primi possono essere previsti con lo scopo di assistere l'amministratore, sono nominati dall'assemblea dei condomini, non hanno poteri sostitutivi verso l'assemblea o l'amministratore, ed esprimono pareri non vincolanti.

I revisori hanno l'incarico di prendere visione degli estratti conti relativi all'esercizio di chiusura, devono di accertare la reale rispondenza degli stessi documenti al fine di verificare in sede assembleare la regolarità della tenuta contabile.

6.2. Funzioni dell'assemblea condominiale

L'assemblea dei condomini è considerata un organo naturale, è strutturale e permanente, ed è espressione della volontà dell'intero condominio, assumendo determinazioni sulla gestione del condominio. L'assemblea, in estrema sintesi, rappresenta l'organo deliberativo del condominio. Ai sensi dell'art. 1135 c.c. all'assemblea competono le seguenti funzioni:

- **confermare l'incarico dell'amministratore** e stabilire l'eventuale retribuzione. Quest'ultima non si presume onerosa ed è, infatti, rimessa all'assemblea la facoltà di determinare la gratuità o l'onerosità dell'incarico;
- **approvare il preventivo delle spese** occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini. La documentazione contabile deve essere collegata alla delibera che approva tali spese, contenuti nell'atto della delibera o in allegato ad essa, recante la sottoscrizione del presidente dell'assemblea e del segretario;
- **approvare il rendiconto annuale** dell'amministratore e l'impiego del residuo attivo della gestione;
- provvedere alle opere di **manutenzione straordinaria** e alle innovazioni attraverso la costituzione obbligatoria di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Se per tali lavori è previsto un contratto che stabilisce il pagamento frazionato, in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere di volta in volta ricostituito;
- avere la possibilità di **autorizzare l'amministratore**, ai sensi del terzo comma art. 1135 c.c., a *«partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili, nonché di demolizione, ricostruzione e messa in*

sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato»;

- **deliberare su qualunque argomento relativo alle parti comuni**; regolamentare l'uso delle parti comuni ex art. 1117 c.c.; decidere sulla ripartizione delle spese ex art. 1118 c.c.; approvare le innovazioni ex art. 1120 c.c.; nominare e revocare l'amministratore ex art. 1129 c.c.;
- **concludere convenzioni e contratti** prestando il proprio consenso, e manifestando in modo efficace la propria volontà negoziale (Cass. Sent. n. 1994/1980).

L'assemblea **non può** assumere provvedimenti volti a:

- perseguire **finalità al di fuori dell'interesse condominiale**;
- **comprimere la sfera di proprietà esclusiva** o comune dei singoli condomini.

L'elencazione di cui all'art. 1135 c.c. non riveste il carattere della tassatività e della vincolatività in virtù dell'ampio potere discrezionale di cui gode l'assemblea condominiale, alla quale è riconosciuto il più ampio potere adottare decisioni su qualunque altro argomento coinvolgente la gestione degli spazi comuni, le relazioni giuridiche tra i condomini e l'utilizzo di tali spazi.

6.3. Convocazione assemblea

La convocazione dell'assemblea è effettuata dall'amministratore, sul quale grava l'obbligo di provvedervi al termine annuale del suo mandato. Qualora, questi non ottemperi a tale funzione, due o più condomini possono richiedere all'amministratore di convocarla in via straordinaria, determinando l'ordine del giorno, come disposto dall'art. 66 disp. att. c.c.

La disposizione sopra richiamata pone alcune condizioni in quanto i condomini richiedenti devono essere almeno due e rappresentare una quota pari ad un 1/6 del valore dell'edificio. Decorsi 10 giorni senza che l'assemblea sia convocata, ciascun condomino può provvedere autonomamente alla convocazione, invitando gli altri, e fornendo altresì un preavviso di almeno 5 giorni dalla data di fissazione dell'assemblea. Infine, ove si riscontri la totale inerzia da parte di tutti i condomini nella gestione della cosa comune, il singolo condomino interessato può rivolgersi all'autorità giudiziaria (art. 1105 c.c.), affinché sia il giudice a fissare la convocazione.

Ai fini della legittimità delle decisioni assunte dall'assemblea, essa deve essere costituita con la convocazione di tutti i legittimati a parteciparne, anche se in relazione al tipo di decisione da assumere può comporsi di un numero parziale di condomini.

6.4. Avviso di convocazione dell'assemblea

I soggetti legittimati alla convocazione dell'assemblea devono attenersi alle specifiche formalità richieste dalla legge, che regolamentano la predisposizione dell'avviso di convocazione e la sua contestuale trasmissione agli aventi diritto ad intervenire.

L'art. 66 disp. att. c.c. stabilisce che *«l'avviso di convocazione deve essere comunicato a tutti i condomini almeno cinque giorni prima per la data fissata per l'adunanza»* a pena di annullabilità della delibera (Cass. Sent. n. 31/2000).

L'avviso potrà essere comunicato in maniera alternativa, tramite raccomandata postale con avviso di ricevimento, PEC, fax o a mano. Nel caso di omessa o tardiva comunicazione, la deli-

L.48. Convocazione assemblea straordinaria

Condomino sito in <...>
Via <...> n. <...> Città <...>
Codice Fiscale <...>

Spettabili Condomini
Condomino sito in <...>
Via <...> n. <...> Città <...>

OGGETTO: Convocazione di assemblea straordinaria.

Luogo, data <...>

Con la presente Vi invito a partecipare all'assemblea straordinaria che si terrà in prima convocazione, alle ore <...>, del giorno <...>, presso <...> e nel caso non si dovesse raggiungere il numero legale ai sensi dell'art. 1136 c.c., alle ore <...>, del giorno <...> in seconda convocazione <...> per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) lavori di manutenzione del tetto e opere di ripristino all'interno dell'appartamento del 5° piano di proprietà del condomino <...> a seguito delle infiltrazioni d'acqua;
- 2) esame ed eventuale approvazione dei preventivi di spesa di ditte di Vs fiducia redatti rispetto al computo metrico notificato;
- 3) Costituzione di un fondo speciale per le opere da eseguirsi;
- 4) Causa Tizio c/Caio;
- 5) Azioni da intraprendere nei confronti dei condomini morosi.

L'amministratore
Dott. <...>

DELEGA

Io sottoscritto <...> delega il Signor <...> a rappresentarlo nell'Assemblea Condominiale del <...> approvando sin d'ora il suo operato.

Luogo, data <...>

Firma del delegante <...>

CAPITOLO 7

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI**SOMMARIO**

7.1. Regolamento di condominio; **7.2.** Natura del regolamento; **7.3.** Le clausole del regolamento contrattuale; **7.4.** Le clausole convenzionali; **7.5.** Impugnazione del regolamento; **7.6.** Il tema degli animali domestici; **7.7.** Infrazioni e sanzioni; **7.8.** Tabelle millesimali; **7.9.** Determinazione del valore delle unità immobiliari; **7.10.** Modifica o rettifica dei valori millesimali; **7.11.** Revisione del valore delle tabelle; **7.12.** Accorpamento di più unità immobiliari e costo della revisione; **Formulario.**

FORMULARIO

DOCUMENTI: D.3. Regolamento condominiale; **D.4.** Regolamento del supercondominio.

LETTERE: L.73. Osservanza del regolamento condominiale e delle regole di buon vicinato e diffida; **L.74.** Richiamo all'osservanza del regolamento condominiale e formale messa in mora; **L.75.** Segnalazione al sindaco pro tempore di attività contrarie al regolamento di polizia locale; **L.76.** Richiesta di modifica del regolamento condominiale; **L.77.** Proposta dell'amministratore di modificare il regolamento condominiale e convocazione dell'assemblea; **L.78.** Richiesta di revisione delle tabelle millesimali a seguito di interventi sulla proprietà individuale.

7.1. Regolamento di condominio

Ai sensi del primo comma dell'art. 1138 c.c., in presenza di un numero di condomini superiore a dieci, l'assemblea deve redigere un regolamento contenente le regole che disciplinano «*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*». Tale disposizione regola le ipotesi di regolamento c.d. obbligatorio, indicando la maggioranza richiesta per la sua approvazione, trascrizione, impugnazione ed efficacia.

Il regolamento condominiale si eleva a strumento di attuazione pratica dei diritti e degli obblighi spettanti a ciascun condomino. Al di fuori dei casi previsti dal primo comma dell'articolo sopra richiamato, l'adozione del regolamento è facoltativa e i condomini potranno decidere se utilizzare altri strumenti di regolamentazione delle parti comuni (Cass. Sent. nn. 3245/2009; 13505/1999). In ogni caso, l'obbligo di adottare il regolamento non incombe mai sul venditore delle singole unità abitative ma solo sui singoli condomini (Cass. Sent. n. 2742/2012). Il secondo comma del citato articolo conferisce al condomino il potere dell'iniziativa di formazione e revisione del regolamento condominiale.

Ai fini dell'approvazione del regolamento condominiale è richiesta, ai sensi dell'art. 1136 c.c., la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei condomini rappresentanti la metà del valore dell'edificio.

L'art. 1130 c.c., al n. 7 dell'ultimo comma, prevede che il regolamento deve essere allegato nel registro dei verbali dell'assemblea.

L'art. 1107 c.c. circoscrive le ipotesi di impugnazione del regolamento. Nelle ipotesi in cui l'assemblea rifiuti di approvare il regolamento, è riconosciuto al condomino interessato la possibilità di impugnare la delibera di rigetto innanzi l'autorità giudiziaria, con applicazione delle regole dettate per la comunione.

La giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto il carattere coattivo del regolamento condominiale adottato a seguito di impugnazione, dopo il passaggio in giudicato della sentenza, spiegando lo stesso, i suoi effetti vincolanti nei confronti di tutti i condomini (Cass. Sent. n. 1218/1993). La vincolatività del regolamento si estende anche agli usufruttuari, ai conduttori ed ai comodatari.

7.2. Natura del regolamento

Il regolamento può avere natura «*convenzionale*» o «*assembleare*» e deve essere sempre redatto in forma scritta (Cass. Sent. n. 18665/2004). È convenzionale quando viene predisposto dall'unico proprietario originario dello stabile prima della frammentazione della proprietà in tante singole unità individuali e, successivamente, approvato dalla totalità dei condomini in sede assembleare o con atto sottoscritto separatamente da tutti i condomini.

Il regolamento deve essere espressione della concorde e convergente volontà espressa formalmente da tutti i proprietari e non assurgere a sede di stipulazione dell'accordo tra le parti.

L'obbligo assunto con il contratto di acquisto di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio che verrà predisposto dal costruttore, non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, in quanto tale obbligo nasce solamente in relazione ad un regolamento esistente (Cass. Sent. n. 5657/2015).

7.3. Le clausole del regolamento contrattuale

Le clausole del regolamento contrattuale, a seconda della materia e delle modalità, possono distinguersi in: contrattuali e regolamentari.

Le prime incidono sulla sfera dei diritti soggettivi dei condomini, fissando gli oneri e i criteri di ripartizione delle spese, nonché i vincoli e i divieti sull'uso delle parti di proprietà esclusiva o sui poteri spettanti ai condomini sulle proprietà immobiliari (Cass. Sent. n. 26468/2007).

Le clausole contrattuali, ai sensi dell'art. 1138 c.c., non possono porsi in contrasto con le norme inderogabili di legge, né influire sui diritti di ciascun condomino, in quanto vige un divieto assoluto di non contrasto con le disposizioni di cui agli «*articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, e 1137*».

In particolare, non possono essere oggetto di deroga:

- i motivi sulle modifiche dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano (ex art. 69 disp. att. c.c.);
- le modalità di riscossione dei contributi (ex art. 63 disp. att. c.c.);
- il divieto di sottrarsi al contributo previsto per la spesa relativa alla conservazione dell'edificio (art. 1118);
- l'indivisibilità delle cose comuni (art. 1119);
- le modalità con le quali possono essere apportate le innovazioni (art. 1120);
- la nomina, la cessazione e la rappresentanza dell'amministratore (artt. 1129 e 1131);
- le modalità di convocazione e di costituzione dell'assemblea (artt. 66-67 disp. att. c.c.), la validità delle deliberazioni e la relativa impugnazione (artt. 1136 e 1137);
- la rappresentanza e il voto in assemblea (art. 67 disp. att. c.c.);
- il dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.).

Il regolamento contenente clausole contrattuali vincola il condomino solo previa volontaria adesione (Cass. Sent. n. 856/2000). Le clausole abusive sono da reputarsi nulle.

La modifica di una clausola contrattuale o l'inserimento di una nuova devono essere decise all'unanimità e mediante forma scritta (Cass. Sent. n. 13632/2010).

Per quanto concerne il regime di opponibilità ai terzi del regolamento, si reputa sufficiente che questo venga allegato «*al registro indicato al numero 7) dell'articolo 1130*».

7.4. Le clausole convenzionali

È previsto che il regolamento possa contenere anche clausole convenzionali, frutto di atti dispositivi di diritti di godimento o reali riguardanti le unità immobiliari e le parti comuni; in quest'ultimo caso si avrà un regolamento assembleare. Quest'ultimo viene approvato a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 c.c.).

D.3. *Regolamento condominiale*

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Disposizioni generali

Art. 1. Formano oggetto del presente regolamento di condominio lo stabile in <...> nonché il terreno sul quale il fabbricato è eretto.

Art. 2. Ciascun condomino si obbliga, per la porzione acquistata, come in via personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa, in via tra tutti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutti e tutti quegli altri regolamenti e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicati dall'amministratore in seguito a deliberazione legale dell'assemblea dei condomini, fermi tutti i diritti ed obblighi di ciascun acquirente in base al titolo di acquisto.

Parti comuni

Art. 3. È costituito il condominio denominato <...> sito a <...> in <...>, individuato catastalmente con partita <...> foglio <...> mappali <...> subalterni <...>.

Art. 4. Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini, e devono essere mantenute efficienti a spese comuni e al servizio di tutte le unità di proprietà esclusiva costituenti il condominio di cui all'art. 3 le seguenti parti dello stabile e relative pertinenze:

- a) l'area sulla quale sorge l'edificio, le fondazioni, i muri portanti, il tetto e i lastrici solari di copertura di beni comuni, i sottotetti, le facciate, le scale e i relativi vani e pianerottoli, i corridoi, gli accessi, i locali ove sono siti gli impianti e i servizi comuni, l'atrio di ingresso e il relativo portone, il locale portineria, il locale raccolta immondizie, le aree destinate a verde e a parcheggio comune, il cortile e gli annessi soprastanti;
- b) l'impianto di riscaldamento, quello elettrico e quello idrico, tutti sino alle diramazioni nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, l'ascensore e il relativo vano corsa, le colonne per il passaggio dei cavi telefonici e dei servizi informatici, l'antenna televisiva e relative canalizzazioni, sino all'ingresso delle singole unità immobiliari, la canna fumaria, i pozzetti per la raccolta delle acque piovane, la cassetta della posta;
- c) i macchinari, le installazioni e le opere di qualsiasi genere che per qualsiasi ragione o causa servono all'uso e al godimento comune di tutti i condomini.

In genere sono comuni e indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso e ai servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al presente regolamento.

Art. 5. Il trasferimento di proprietà delle singole unità immobiliari, a qualsiasi titolo avvenga, comporterà il trasferimento di diritto della comproprietà pro quota sulle parti comuni del condominio.

CAPITOLO 8

LA GESTIONE DEL PERSONALE: IL PORTIERE**SOMMARIO**

8.1. Premessa; **8.2.** Portieri; **8.3.** Addetti alla pulizia, manutenzione, conduzione impianti; **8.4.** Lavoratori con funzioni amministrative (quadri, impiegati); **8.5.** Addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere; **8.6.** Assunzione; **8.7.** Orario di lavoro; **8.7.1.** Lavoratori con alloggio; **8.7.2.** Lavoratori senza alloggio; **8.7.3.** Addetti alla pulizia, manutenzione e conduzione impianti; **8.7.4.** Lavoratori con funzioni amministrative; **8.7.5.** Addetti alla vigilanza o mansioni ausiliarie; **8.8.** Sanzioni disciplinari; **8.9.** Cessazione del rapporto; **8.10.** Trattamento economico; **8.11.** Sicurezza sociale; **8.12.** Altre forme contrattuali; **8.13.** Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati; **Allegati al C.C.N.L.**

ALLEGATI AL C.C.N.L.

1. Fac-simile di contratto di assunzione di portiere con pulizie ed alloggio; **2.** Statuto della Cassa portieri; **3.** Regolamento della Sezione «Fondo malattia portieri»; **4.** Regolamento attuativo delle prestazioni di assistenza integrativa; **5.** Accordo nazionale per l'attivazione degli strumenti di assistenza contrattuale ai dipendenti da proprietari di fabbricati; **6.** Accordo per la costituzione delle Rappresentanze sindacali unitarie tra Confedilizia e Filcams-Fisascat-Uiltucs; **7.** Verbale di accordo (relativo all'applicazione del D.Lgs. 19 settembre 1994, n. 626); **8.** Art. 20 (C.C.N.L. 28 febbraio 1974); **9.** Statuto dell'Ente bilaterale nazionale del comparto proprietari di fabbricati – EBINPROF; **10.** Statuto del Fondo COASCO; **11.** Art. 89 – Scala mobile (C.C.N.L. 4 dicembre 2003); **12.** Apprendistato professionalizzante o contratto di mestiere. Attività formative e contenuto dei piani formativi individuali; **14.** Accordo 9 ottobre 2013 integrativo del C.C.N.L. 12 novembre 2012 per i dipendenti da proprietari di fabbricati; **15.** Accordo 16 settembre 2015 in materia di assistenza sanitaria integrativa per i dipendenti da proprietari di fabbricati

8.1. Premessa

Il condominio può assumere uno o più lavoratori subordinati, solitamente assunti con la mansione di portiere.

È possibile anche assumere addetti alle pulizie o al giardinaggio, salvo la possibilità di ricorrere ad uno o più contratti di appalto con ditte esterne specializzate.

La disciplina del rapporto di lavoro relativo ai dipendenti da Proprietari di Fabbricati è contenuta, oltre che nella normativa applicabile alla generalità dei dipendenti, anche nel contratto collettivo di settore, d'ora in avanti anche CCNL, stipulato tra Confederazione italiana della proprietà edilizia (CONFEDILIZIA) e Federazione italiana lavoratori commercio alberghi mense e servizi (FILCAMS-CGIL), Federazione italiana sindacati addetti servizi commerciali, affini e del turismo (FISASCAT-CISL), Unione italiana lavoratori turismo commercio e servizi (UIL-TUCS-UIL) in data 12 novembre 2012 integrato dall'accordo 9 ottobre 2013 di modifica del c.c.n.l. e dal verbale di accordo 16 settembre 2015 in materia di assistenza sanitaria integrativa.

Dal campo di applicazione del sopra citato CCNL sono esclusi i lavoratori quando la loro prestazione ha carattere personale e domestico e cioè quando essi sono addetti a stabili abitati soltanto dal proprietario o da parenti o da affini entro il terzo grado, anche se in appartamenti separati, nonché quando sono addetti a stabili destinati prevalentemente a sedi di imprese, dalle quali essi dipendono.

I profili professionali differiscono a seconda delle mansioni alle quali i lavoratori sono adibiti. A tale riguardo il contratto collettivo prevede una classificazione dei lavoratori in quattro gruppi:

- 1) **A** – Portieri;
- 2) **B** – Addetti alla pulizia, manutenzione, conduzione impianti;
- 3) **C** – Lavoratori con funzioni amministrative;
- 4) **D** – Addetti alla vigilanza o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere.

8.2. Portieri

Il gruppo A comprende i portieri addetti a vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie secondo la classificazione che segue:

- A1)** Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza e le altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio.
- A2)** Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.
- A3)** Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio.

- A4)** Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.
- A5)** Portieri che prestano la loro opera nei complessi immobiliari, per la sorveglianza e la pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio di autovetture dei condomini (senza alloggio).
- A6)** Portieri senza alloggio, addetti alla vigilanza con mezzi telematici (sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video.
- A7)** Portieri che fruiscono di alloggio, addetti alla vigilanza con mezzi telematici (sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video.
- A8)** Portieri senza alloggio, ai quali, dietro specifico incarico conferito per iscritto, venga affidato il compito aggiuntivo e continuativo di assistente operativo per il coordinamento di altri lavoratori del complesso immobiliare.
- A9)** Portieri che fruiscono di alloggio, ai quali, dietro specifico incarico conferito per iscritto, venga affidato il compito aggiuntivo

Nell'ambito delle sue **mansioni ordinarie**, il lavoratore deve provvedere:

- alla **vigilanza dello stabile** (da intendersi quale attenta sorveglianza dello stabile, attivamente perseguita durante l'orario di lavoro);
- alla **distribuzione della corrispondenza ordinaria**;
- alla **sostituzione delle lampadine** elettriche e all'effettuazione di **piccole e generiche riparazioni** per l'esecuzione delle quali non sia richiesta alcuna specializzazione e/o qualifica. La sostituzione delle lampadine elettriche dovrà avvenire in piena sicurezza, in quanto le stesse siano situate in posizioni raggiungibili con normali mezzi a disposizione del portiere;
- alla **sorveglianza** dell'uso del citofono, dell'ascensore e dei montacarichi;
- a tutte le **altre prestazioni** inerenti allo stabile secondo le consuetudini locali, regolate in sede territoriale.

Se al lavoratore sono anche affidate mansioni di pulizia deve, inoltre, provvedere alla pulizia:

- dell'androne, degli altri locali comuni accessori e delle cabine dell'acqua;
- delle scale, dei cortili, dei piani pilotis e dei porticati ad uso esclusivo dell'immobile;
- degli spazi di verde e al loro innaffiamento.

Nel caso in cui il condominio fornisca una **divisa** al portiere quest'ultimo è obbligato ad indossarla e di averne cura.

Il lavoratore che usufruisce dell'alloggio di servizio ha l'obbligo di dimorare nello stesso.

Al lavoratore possono essere affidate le seguenti **ulteriori mansioni** straordinarie:

- conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone o dell'impianto centrale di riscaldamento a gasolio e/o condizionamento a gas, o dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda, purché in possesso del relativo certificato di abilitazione;
- esazione dei canoni di locazione e/o delle quote condominiali;
- intervento in casi di emergenza sull'impianto di ascensore ai fini di sbloccare la cabina, portarla al piano e aprire la porta, onde consentire l'allontanamento delle persone;
- ritiro/distribuzione della corrispondenza straordinaria (cioè quella per il cui ritiro è necessaria la firma del ricevente).

Allegato 1**Fac-simile di contratto di assunzione di portiere con pulizie ed alloggio**

Condominio/Proprietà

<...>

<...>, <...>

Sig. <...>

Via <...>

<...>

Con riferimento ai colloqui intercorsi siamo lieti di comunicarLe la Sua assunzione presso il condominio/la proprietà in epigrafe, alle seguenti condizioni:

- 1) decorrenza e durata: Ella verrà assunto dal <...>, con contratto a tempo indeterminato.
- 2) Periodo di prova (1): È convenuto un periodo di prova di <...>, nel corso del quale Ella non usufruirà dell'alloggio, percependo la relativa indennità sostitutiva (2). Durante tale periodo, ciascuna delle parti potrà risolvere il rapporto di lavoro limitando il preavviso di dimissioni o di licenziamento a soli 10 giorni, così come previsto dall'art. 33, comma 1, c.c.n.l.
- 3) Qualifica, categoria e mansioni: Ella verrà assunto con la qualifica di portiere (*profilo professionale A4*) dell'art. 18 c.c.n.l., e dovrà svolgere le mansioni tipiche del portiere (*vigilanza, custodia dell'immobile, pulizia, ecc.*) così come previsto dal vigente c.c.n.l., art. 21, comma 1; inoltre, Ella dovrà: (3)

<...>

<...>

<...>

- 4) Orario di apertura e chiusura del portone: Esso sarà pari a quello previsto dall'art. 42, c.c.n.l. ovvero sarà pari a quello previsto dall'accordo integrativo territoriale di <...> (4). Poiché l'orario di apertura e/o l'orario di chiusura del portone (4) non coincidono rispettivamente con l'inizio e/o con il termine (4) dell'orario di lavoro come sotto fissato, Le è/sono dovuta/e (4) (2) le specifiche indennità di apertura e/o chiusura del portone indicate nelle tabelle salariali.
- 5) Orario di lavoro: Il Suo orario di lavoro settimanale è fissato in 48 ore così articolate:
 - lunedì <...>
 - martedì <...>
 - mercoledì <...>
 - giovedì <...>
 - venerdì <...>
 - sabato <...>
 - domenica <...>

La durata media settimanale potrà superare le 48 ore, solo nei limiti e con le cautele di cui all'art. 45, c.c.n.l. ed il recupero delle ore verrà effettuato con le modalità previste dall'articolo anzidetto.

- 6) Giorno di riposo: Il Suo giorno di riposo resta fissato nel <...>

INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO

Note sul software incluso

Il software incluso¹ installa i seguenti disponibili:

- **Formulario** (formato DOC): atti giudiziari (13), lettere (78), contratti (5) e documenti (4);
- **CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati** (formato PDF);
- **Articoli del Codice civile** inerenti l'amministrazione condominiale (formato PDF).

Utilità disponibili con il software:

- **Glossario** (principali termini tecnico-normativi);
- **F.A.Q.** (domande e risposte più frequenti);
- **Test iniziale** (verifica della formazione di base);
- **Test finale** (verifica dei concetti analizzati).

Requisiti hardware e software

- Processore da 2.00 GHz;
- MS Windows Vista/7/8/10 (è necessario disporre dei privilegi di amministratore);
- MS .Net Framework 4 e vs. successive;
- 250 MB liberi sull'HDD;
- 2 GB di RAM;
- MS Word 2007 e vs. successive;
- Adobe Reader 11.x e vs. successive;
- Accesso ad internet e browser web.

Download del software e richiesta della password di attivazione

1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

http://www.grafill.it/pass/949_9.php

- 2) Inserire i codici "A" e "B" (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**].
- 3) **Per utenti registrati** su www.grafill.it: inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**], accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**].
- 4) **Per utenti non registrati** su www.grafill.it: cliccare su [**Iscriviti**], compilare il form di registrazione e cliccare [**Iscriviti**], accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**].

¹ Il software incluso è parte integrante della presente pubblicazione e resterà disponibile nel menu **G-cloud** dell'area personale del sito www.grafill.it.

- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati, in tempo reale, all'indirizzo di posta elettronica inserito nel form di registrazione.

Installazione ed attivazione del software

- 1) Scaricare il setup del software (file *.exe) cliccando sul link ricevuto per e-mail.
- 2) Installare il software facendo doppio-click sul file **88-8207-950-5.exe**.
- 3) Avviare il software:

Per utenti MS Windows Vista/7/8: **[Start]** > **[Tutti i programmi]** > **[Grafill]**

> **[Manuale dell'Amministratore di Condominio]** (cartella)

> **[Manuale dell'Amministratore di Condominio]** (icona di avvio)

Per utenti MS Windows 10: **[Start]** > **[Tutte le app]** > **[Grafill]**

> **[Manuale dell'Amministratore di Condominio]** (icona di avvio)

- 4) Compilare la maschera *Registrazione Software* e cliccare su **[Registra]**.
- 5) Dalla finestra *Starter* del software sarà possibile accedere ai documenti disponibili.

