

# Vivere in Condominio

## REGOLE E SUGGERIMENTI

### PREMESSA

*Avere e mantenere una casa è un diritto fondamentale di ogni essere umano, nonché una buona premessa per il suo buon inserimento nella vita sociale della comunità condominiale. Per chiunque, la casa è un luogo di ritrovamento e di costruzione di nuovi rapporti, è il punto di partenza per affrontare la vita quotidiana di ogni giorno. La qualità dell'abitare si riflette immediatamente sulla qualità del vivere e in quella della comunità. L'avvio di un positivo percorso di inserimento in un contesto di collettività condominiale, costituisce una questione di primaria importanza e implica certo livello di complessità: questa brochure intende illustrare alcune fondamentali regole per poter vivere in armonia con i propri vicini, rispettando i propri doveri e conoscendo i propri diritti, al contempo vuole essere una piccola sintesi di suggerimenti per poter riuscire a far comprendere le normative condominiali nella sua vasta complessità e generalità. Si invita a promuovere e diffondere un comportamento ed utilizzo corretto delle aree comuni ai meno pratici della materia, tale conoscenza può infatti evitare l'insorgere di problemi nella collettività.*



**Studio Professionale A.D.C. & Service C.E.D.**  
**Amministrazione di Beni Condominiali**  
**[www.adc.campania.it](http://www.adc.campania.it) – [info@adc.campania.it](mailto:info@adc.campania.it)**

## INDICE GUIDA

- 1. IL BILANCIO FAMILIARE*
- 2. REGOLE CONDOMINIALI*
- 3. RAPPORTO CON IL VICINATO*
- 4. REGOLE PER IL BUON VICINATO*
- 5. TABELLE RIPARTO INQUILINO PROPRIETARIO*



## IL BILANCIO FAMILIARE

Così come in ambito condominiale anche in quello familiare avere una corretta visione e una consapevolezza delle spese permette di gestire con una maggiore facilità le entrate del nucleo familiare.

Di seguito si propongono alcuni suggerimenti per organizzare al meglio il proprio bilancio familiare ottimizzando al massimo le risorse di cui si dispone:

- ❖ Si consiglia di raccogliere e ordinare in modo cronologico tutti i documenti che riguardano le entrate e le uscite familiari: “buste paghe e contratti di lavoro; contratti di affitto e relative ricevute di pagamento; documentazione relativa al conto corrente della banca (estratti conto ecc.) per determinare l’ammontare delle spese bancarie; eventuale documentazione relativa a prestiti e Mutui; documenti relativi alle utenze (luce e gas); tasse pagate con bollettini postali; e così via per tutte le altre spese;
- ❖ Fate un elenco delle entrate fisse all’inizio di ogni anno ed aggiornatelo ogni qualvolta vi è un’entrata, in modo da avere sempre sotto controllo ed aggiornata la vostra situazione finanziaria familiare attinente alle entrate;
- ❖ Fate un elenco delle spese fisse e di quelle variabili, facendo attenzione ad aggiornarle ad ogni spesa sostenuta e poi raggruppatele per categoria: Es. condominio, tasse, assicurazioni, affitti, ecc., in questo modo ad ogni

variazione dello stato finanziario potrete facilmente individuare le voci di spesa su cui intervenire per ottenere dei risparmi;

- ❖ Periodicamente analizzate il vostro bilancio familiare per valutare se rientrate o meno nelle previsioni di spesa fatte ad inizio anno, se riscontrate esuberi del budget, grazie alla categorizzazione delle spese potete subito intervenire su eventuali tagli da effettuare.
- ❖ Per agevolarvi in questa azione vi suggeriamo di utilizzare lo schema che trovate allegato a pagina n° 3

Vi sono inoltre alcuni piccoli accorgimenti che vi possono aiutare a risparmiare denaro nella vostra gestione domestica:

- ❖ **Risparmio sulle utenze:** l'uso corretto di elettrodomestici e riscaldamento permette di risparmiare sulle bollette. Esistono ditte che forniscono contratti sul mercato libero per la fornitura dell'energia, ma vi suggeriamo di non cambiare spesso l'azienda fornitrice poiché, nei passaggi da un contratto all'altro, si spendono soldi in tasse e spese di attivazione. Inoltre eseguire puntualmente la lettura dei consumi consente di avere bollette (soprattutto del gas) corrispondenti ai consumi reali ed evita spiacevoli sorprese di conguagli. Le bollette con importi molto elevati possono essere pagate a rate, se si contatta l'azienda prima della scadenza della fattura;
- ❖ **Produzione Isee:** l'Isee è un modello di certificazione del reddito della famiglia, si può fare gratuitamente presso i CAF (centri assistenza fi- scale) e consente di avere agevolazioni sulle tasse (tassa rifiuti, men- se scolastiche, bonus gas ed energia elettrica);
- ❖ **Modello 730, Unico:** è meglio conosciuto come dichiarazione dei redditi. È obbligatorio per il lavoratore che nel corso dell'anno abbia avuto più contratti con datori di lavoro differenti, mentre è facoltativo nel caso di un unico contratto di lavoro. Il modello si può compilare presso i CAF, ha un costo di circa 75 euro (30/35 euro se si è tesserati) e permette di ottenere alcune detrazioni fiscali: ad esempio medicinali e visite mediche regolarmente fatturate, affitti convenzionati, spese sportive per i minori, donazioni, interessi su mutui (si faccia comunque riferimento ai CAF per la normativa aggiornata);
- ❖ **Risparmiare sugli acquisti:** le spese per l'alimentazione, il vestiario e tempo libero sono quelle più flessibili. Un'attenta analisi delle risorse destinate a queste voci permette di avere margini di risparmio.

Di seguito si illustro uno schema che potrebbe tornare utile a chiunque desideri utilizzare un metodo scritto per rendicontare la propria gestione familiare e tenere tutto a portata di mano e sotto controllo ogni singola entrata ed uscita.

ANNO	Gennaio	Febbraio	.....	Totali Categoria
Stipendio				
Altre entrate				
<b>TOTALI ENTRATE Per mese</b>				
Affitto				
Condominio				
Mutuo				
Telefono / Cellulari				
Luce				
Gas				
TV				
Auto / Moto				
Assicurazioni				
Tasse				
Scuola				
Trasporto pubblico				
Alimentari				
Abbigliamento				
Salute				
Svago				
<b>TOTALI SPESE Per mese</b>				
<b>DIFFERENZA Entrate-Spese</b>				



## REGOLE CONDOMINIALI

Normalmente quando parliamo di condominio, comunemente si indica un edificio composto da più piani suddivisi in appartamenti o locali. Dal punto di vista giuridico invece, si ha un condominio quando due o più persone sono proprietarie esclusive di appartamenti, locali, negozi, uffici in un edificio composto da più piani (entro-terra o fuori-terra).

Nel condominio quindi esistono proprietà individuali e proprietà comuni. Ogni condomino è proprietario esclusivo di uno o più appartamenti, negozi, locali, uffici ed è al tempo stesso comproprietario insieme a tutti gli altri condomini di alcune parti comuni dell'edificio, come ad esempio scale, androni, cortili, giardini, ascensori, facciate, tetto, impianti comuni di riscaldamento, acqua, elettricità.

### *Le parti comuni del condominio*

Il valore della proprietà delle parti comuni del condominio spettante ad ogni condomino viene definito in millesimi sul valore totale (*1.000 millesimi*) dell'intero edificio e viene riportato in tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio. Queste tabelle, indicano le quote di proprietà assegnate a ciascun condomino e servono per determinare le maggioranze utili per convalidare le decisioni prese durante le assemblee condominiali, e per la ripartizione delle spese condominiali tra i condomini.

**“Art.1117 c.c. Parti comuni dell'Edificio ...** Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:1)tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.

Le tabelle millesimali si possono modificare solo se sono state conseguenza di errore o dopo interventi edili che hanno modificato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Le tabelle non possono essere modificate a maggioranza da una delibera condominiale ma occorre l'unanimità dei condomini *“eccetto per il mancato quadramento dei 1000 millesimi o per errori che alterano il reale rapporto di godimento delle proprietà comuni, come nel caso su accennato, attinenti alle alterazioni interne delle unità immobiliari individuali”*.

**“Art.69 d.a.c.c. Revisione o modifica delle Tabelle Millesimali ...** I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

*Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.*

*Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”.*

Vi sono diverse tabelle: una per le spese di proprietà (Tb.A), una per le scala (Tb.B) e per l'ascensore (Tb.C), e in casi particolari sono previste tabelle anche per quelle di riscaldamento, e per le quote dell'acqua. Quest'ultime la maggior parte dei casi non è espressa in millesimi, ma si basa sul numero di persone che abitualmente vivono nei singoli appartamenti ed in altri casi si basa sul consumo reale sostenuto basato e stimato su calcoli di sotto lettori.

### *Regolamento di Condominio*

Il regolamento di condominio regola la vita condominiale e contiene norme riguardanti: i servizi e le parti comuni, le attività dell'amministratore e dell'assemblea condominiale. Non può, eccetto che in particolari casi, limitare o condizionare il diritto dei condomini sulla cosa comune; è obbligatorio nel caso in cui il numero di condomini sia maggiore di dieci, mentre è facoltativo negli altri casi.

Le eventuali infrazioni alle norme stabilite nel regolamento di condominio possono essere sanzionate con il pagamento di una somma di denaro, solitamente stabilita nel regolamento stesso o diversamente tramite l'attuazione del Codice Civile.

*“Art.70 d.a.c.c. Infrazioni al regolamento... Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie”.*

### *Assemblea condominiale*

L'assemblea è l'organo principale del condominio, quello che prende le decisioni. Può essere validamente e regolarmente costituita solo in presenza delle tabelle millesimali.

#### *I compiti e le attività dell'assemblea sono:*

- ❖ Nomina, conferma, sostituzione o revoca dell'amministratore ed eventuale sua retribuzione, quest'ultima per una corretta redazione va ben dettagliata;
- ❖ Approvazione dei bilanci (preventivo e consuntivo) annuali, con la ripartizione delle spese tra i vari condomini, questi consegnati e redatti in un arco temporale non superiore ai 180gg dalla chiusura dell'anno solare;

- ❖ Delibera delle opere di manutenzione straordinaria, degli atti di acquisto, cessazione o costituzione di diritti reali sulle parti comuni dell'edificio;
- ❖ Modifica del regolamento di condominio, dell'uso e del godimento delle parti comuni ad eccezione delle parti in proprietà esclusiva;
- ❖ Qualsiasi altra decisione al di fuori dell'ordinaria amministrazione. L'assemblea può essere convocata in via ordinaria o in via straordinaria. Ogni anno, deve svolgersi almeno un'assemblea ordinaria (può essere richiesta in qualsiasi momento dall'amministratore o da un condomino), nella quale si approvano il bilancio dell'esercizio appena trascorso e il preventivo del nuovo. In quell'occasione si nomina (o si conferma) l'amministratore.
- ❖ Le assemblee straordinarie possono essere convocate dall'amministratore o da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio.

*“Art.66 d.a.c.c. Richiesta d'Assemblea ed autoconvocazione... L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

*In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*

*L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.*

*L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.*

*L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi”.*

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data di prima convocazione fissata per la riunione ed i condomini non invitati hanno la facoltà di mettere in discussione (impugnare) la delibera assembleare seguendo una determinata procedura giudiziaria.

Ogni condomino può opporsi a deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, facendo ricorso all'autorità giudiziaria. Il ricorso però non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dalla stessa autorità. Il ricorso deve essere presentato entro 30 giorni.

Va precisato che le delibere invalide si distinguono in:

- ❖ **Annulabili:** sono quelle delibere che trovano prescrizione nei 30 giorni;
- ❖ **Nulle:** sono quelle delibere la cui prescrizione non esiste e possono essere impugnate in qualsiasi momento ( Es. Mancata convocazione di un condomino);

*“Art.1137 c.c.- Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea ... Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissidente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissidenti e dalla data di comunicazione per gli assenti”.*

### *Ripartizione delle spese condominiali*

Le spese condominiali sono quelle spese necessarie per la buona conservazione delle cose comuni, per l'utilizzo degli impianti esistenti all'interno dell'edificio, per i servizi attivi nell'interesse comune di tutti i condomini e per tutte le innovazioni o manutenzioni ordinarie e straordinarie deliberate dalla maggioranza assembleare.

*“Art.1123 c.c. Ripartizione delle spese (Derogabile) ... Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità”.*

*Le spese condominiali si dividono in ordinarie e straordinarie:*

- ❖ **Spese ordinarie:** sono quelle relative a lavori di ordinaria manutenzione, cioè le spese da sostenere per mantenere in buono stato l'edificio e sono ricorrenti nell'arco dell'anno;
- ❖ **Spese straordinarie:** sono le spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria, non previste e sostenute in caso di eventi eccezionali. Queste spese sono imprevedibili e quindi non quantificabili all'inizio dell'anno, eccetto rari casi dove le gestioni ordinarie prevedono dei Fondi per le manutenzioni straordinarie.

Le spese condominiali sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversi accordi. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che le utilizza o ne trae beneficio.

La ripartizione delle spese riguarda le spese necessarie, ossia le spese per la conservazione e per l'utilizzo delle parti comuni, quelle per la manutenzione e per il funzionamento degli impianti e servizi comuni e quelle per le innovazioni deliberate nell'assemblea condominiale.

*I principi di riparto spese tra i condomini sono:*

- ❖ In proporzione al valore della proprietà, scale, ascensore, e così via;
- ❖ In base all'uso che ogni condomino può farne;
- ❖ In funzione del beneficio che ogni condomino può trarre.

Le spese condominiali sono a carico di chi compra un'abitazione dal momento in cui viene sottoscritto il rogito (contratto di compra-vendita). Inoltre l'acquirente è corresponsabile dei debiti condominiali del venditore per tutto l'anno in corso e per quello antecedente l'acquisto (non l'anno solare, ma quello previsto dal rendiconto).

I condomini sono obbligati a pagare le spese condominiali anche quando il loro appartamento è vuoto o inutilizzato. Nel caso si verifichi una situazione di morosità che superi i 6 mesi, l'amministratore di condominio può procedere, nei confronti del condomino, sospendendogli i servizi comuni (ad es. il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria, i citofoni e tutti i servizi che godono di gestione separata tra la comunità) che possono essere usati dal condomino, effettuando le necessarie operazioni sugli impianti, anche da eseguirsi all'interno della proprietà esclusiva del condomino moroso.

**“Art.63 d.a.c.c. Decreto Ingiuntivo di Pagamento ...** Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

*I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*

*In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.*

*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*

*Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”.*

### **Ripartizione delle spese per manutenzione e ricostruzione di scale, soffitti, volte, solai e tetto**

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe), vanno divise tra i condomini: per il 50% in base ai millesimi di proprietà e per il restante 50% in base all'altezza del piano dal suolo (si considerano come piani le cantine, i sottotetti non calpestabili, le soffitte ed i lastrici solari, se non di proprietà comune). Per quanto riguarda la quota dovuta rispetto al valore, si fa riferimento ad un'apposita tabella millesimale di suddivisione, denominata Tabella scala. Le spese relative all'androne, e a tutte quelle parti usate nello stesso modo da ciascun condomino, andranno divise in base alle rispettive quote di proprietà escludendo dal calcolo le unità che non utilizzano tale area (Es. Negozi commerciali o simili). Le spese relative alla tinteggiatura, manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione delle pareti e dei soffitti del vano scala, nonché delle relative finestre, lucernai andranno divise in base alle rispettive quote di proprietà facendo sempre attenzione ai rari e particolari casi di esclusione.

I soffitti, le volte ed i solai sono le strutture murarie aventi la funzione di dividere orizzontalmente due piani sovrapposti dell'edificio. Le spese per la manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte e solai vengono suddivise in parti uguali fra i proprietari di due piani l'uno all'altro sovrastanti (le travi, sia di ferro che di cemento armato o di legno, sono di proprietà comune dei condomini proprietari dei due appartamenti). La copertura del pavimento è a carico del proprietario del piano superiore, mentre

all'intonaco, alla tinteggiatura e alla manutenzione del soffitto (superficie interna situata immediatamente sotto il solaio) provvede il proprietario del piano inferiore.

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese inerenti manutenzione e ricostruzione del tetto bisogna distinguere fra diverse situazioni:

- ❖ Se il tetto serve come copertura all'intero edificio, le spese per la sua manutenzione (o eventuale ricostruzione e/o rifacimento), devono essere sostenute da tutti i condomini con l'applicazione della tabella di proprietà (compreso anche chi abbia ricevuto un danno, ad esempio da infiltrazioni di acqua piovana);
- ❖ Se il tetto copre solo una parte o porzione dell'edificio, le spese saranno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne o in base all'utilità;
- ❖ Se il tetto è di proprietà esclusiva, chi dispone del diritto d'uso è tenuto a contribuire per un 1/3 della spesa delle riparazioni o ricostruzioni/rifacimento, mentre gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte servita dal tetto proporzionalmente al valore del piano di ciascuno, quindi, con l'applicazione della tabella di proprietà.

**“Art.1124 - Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori (Derogabile) ...** Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune”.

**“Art.1125 - Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai (Derogabile) ...** Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto”.

**“Art.1126 - Lastrici solari di uso esclusivo (Derogabile) ...** Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno”.



## RAPPORTI CON IL VICINATO

È la realtà della propria casa e contestualmente il condominio il primo spazio dove l'individuo deve potersi sentire a suo agio, nel rispetto degli altri e venendosi rispettato a sua volta. Perché questo sia possibile è sufficiente rispettare una serie di regole: alcune scritte e stabilite dalla legge, altre non scritte, ma indispensabili al fine di una civile e serena convivenza.

La convivenza tuttavia non sempre risulta semplice: esistono tante diverse percezioni dell'abitare, ciascuna legata a riferimenti culturali soggettivi e ad abitudini differenti. La convivenza comporta un confronto continuo, che a volte può generare piccole conflittualità e difficoltà. In un territorio dove convivono molte nazionalità differenti, ciascuna è portatrice di un suo bagaglio culturale, di tradizioni, di usi e consuetudini diverse.

È dunque importante un processo di comprensione reciproca interno alla comunità, smussando le cause di scontro potenziale e sostenendo il dialogo, il confronto, lo scambio.

Il mantenimento di buoni rapporti interpersonali attenua enormemente i conflitti e tutte le incomprensioni, lo stress e le liti che ne conseguono. In quest'ottica risulta indispensabile utilizzare criteri di rispetto reciproco tanto nei rapporti con il proprietario dell'abitazione che si intende affittare, quanto quelli con i propri vicini di casa. Fondamentale assumere un atteggiamento cortese, educato, non invadente, fondato sul dialogo e sul pacifico confronto anche nel caso in cui si verificano piccole discussioni: un insignificante motivo di conflitto può ingrandirsi nel tempo se non correttamente gestito e dare così luogo a scontri ben più gravi.

È necessario conoscere bene il contenuto e le condizioni del contratto di locazione prima di firmare, ed avere chiare le regole poste dal locatore; inoltre occorre documentarsi immediatamente sul regolamento condominiale: ogni assemblea condominiale stabilisce le proprie regole interne che debbono essere rispettate da tutti i condomini ed inquilini.

### *Condominio ed Inquilino*

*Tre sono gli ambiti più delicati che possono generare contrasti:*

- ❖ La determinazione delle spese condominiali;
- ❖ La partecipazione alle assemblee di condominio;
- ❖ Il rispetto del regolamento di condominio;

*Si fa spesso confusione tra il termine condomino ed inquilino, ma va ricordato che:*

- ❖ Condomino è il proprietario di un appartamento o di un locale collocato all'interno di un edificio denominato condominio;
- ❖ Inquilino è chi abita in una casa o locale al suo interno preso in affitto.

È bene che questi termini vengano opportunamente differenziati, per non creare fraintendimenti nella gestione dello stabile e nel luogo in cui si vive, infatti il rendiconto di gestione deve riportar alla sua chiusura la corretta imputazione di spesa spettante al proprietario e di quella spettante all'inquilino.

Uno degli argomenti su cui spesso si generano dei contrasti è proprio la ripartizione delle spese condominiali, suddivise in ordinarie e straordinarie: se un'abitazione è occupata da un inquilino, ci saranno spese condominiali a suo carico ed altre che spetteranno al proprietario.

### *Occorre tenere in considerazione che normalmente:*

- ❖ Le spese relative al funzionamento e alla gestione ordinaria dei servizi condominiali (si ha diritto di poter visionare le ricevute) questo diritto è in capo a chi effettivamente risiede entro l'alloggio, sia esso condomino o inquilino;
- ❖ Le spese riguardanti sostituzioni e riparazioni di impianti, innovazioni e manutenzioni straordinarie, tutte le spese relative all'Amministrazione del Condominio e all'Assicurazione dello stabile, sono sempre in capo all'immobile.

L'inquilino ha diritto di voto al posto del proprietario dell'appartamento nelle delibere dell'Assemblea condominiale relative esclusivamente alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

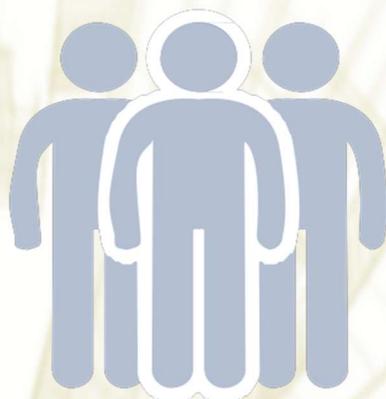
L'inquilino è tenuto a rispettare il Regolamento di Condominio, se sottoscritto da quest'ultimo l'Amministratore ha facoltà di agire direttamente nei suoi confronti in caso di violazioni. In ogni caso l'Amministratore potrà sempre agire nei confronti del proprietario o dei proprietari dell'unità immobiliare.

Le più frequenti ragioni di scontro tra inquilino e proprietario generalmente riguardano la ripartizione delle spese a carico del proprietario e a carico dell'inquilino, argomento poco conosciuto tra le parti (*si veda per maggiori dettagli gli schemi a pag. 21 e 22*).

### *Il ruolo dell'amministratore di condominio*

È la principale figura di riferimento e spesso svolge funzioni d'intermediario tra le liti dei condomini. Infatti, è a lui che ci si rivolge nel momento in cui sorgono liti e malintesi, attraverso reclami scritti e firmati. L'Amministratore deve teoricamente rispondere solo al proprietario, ma se è una persona disponibile non avrà difficoltà ad occuparsi delle richieste del diretto interessato, anche qualora si tratti di un inquilino. L'Amministratore gestisce i beni condominiali e comuni, nello specifico deve:

- ❖ Eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e controllare che venga rispettato il regolamento di condominio;
- ❖ Disciplinare l'uso delle cose comuni, in caso di violazioni applicare le sanzioni;
- ❖ Riscuotere i contributi (con esclusivo utilizzo dei C/C bancari o postali) ed occuparsi delle spese necessarie;
- ❖ Tenere un registro dell'anagrafe condominiale e dell'antincendio dove necessario;
- ❖ Redigere un rendiconto condominiale e preventivo della gestione successiva;



## REGOLE PER IL BUON VICINATO

La casa è considerata da tutti un luogo sacro. Nel momento in cui viene minacciata dal vicino attraverso rumori molesti, odori forti, cattivo uso degli spazi comuni si può generare un conflitto.

Il segreto per la risoluzione pacifica dei conflitti con il vicinato si riassume in due parole: comunicazione e rispetto. Quindi, serve reciproca collaborazione in molti casi, però, gli atteggiamenti vengono scambiati e confusi come scortesie, per lo più sono dovuti invece ad un eccessivo rispetto della privacy propria e altrui. I buoni rapporti con il vicinato prevedono buon senso, tolleranza e cortesia. Per chi abita in un condominio è fondamentale rispettare alcune regole di buon vicinato, per evitare di invadere la libertà degli altri o vedere limitata la propria.

*Cos'è generalmente vietato fare: (salvo diverse disposizioni da regolamento di condominio)*

- ❖ Fare rumore nella fascia oraria notturna (in genere dalle 22 alle 7) e nella fascia oraria del primo pomeriggio (in genere dalle 14 alle 16). Gli orari “del silenzio”

sono stabiliti dal Comune di residenza, tuttavia il rispetto della tranquillità del prossimo è una regola valida tutto il giorno;

- ❖ Tenere al massimo il volume dello stereo e della televisione;
- ❖ Usare trapano, aspirapolvere o altri attrezzi rumorosi di notte, di mattina presto e dalle ore 14 alle ore 16;
- ❖ Organizzare attività non concordate con l'amministratore o dall'assemblea condominiale
- ❖ Gettare immondizie, pezzi di carta, mozziconi di sigarette o altro dalle finestre, sulle scale, sui pianerottoli, nei corridoi, nei cortili ed in altri spazi coperti o scoperti di proprietà comune;
- ❖ Lasciare aperto il portone d'ingresso del condominio;
- ❖ Usare gli spazi comuni come una privata ed esclusiva proprietà: il cortile e i porticati non sono un garage privato, le auto e i motorini vi possono sostare solo per caricare e scaricare il portabagagli;
- ❖ Lavare auto e motocicli negli spazi comuni coperti e scoperti;
- ❖ Fare giocare i bambini nei cortili, sulle scale o nei terrazzi negli orari stabiliti per il silenzio o contro le regole imposte dal regolamento di condominio;
- ❖ Lasciare mobili o altri oggetti ingombranti sui pianerottoli o negli spazi comuni;
- ❖ Lasciare l'immondizia sul pianerottolo;
- ❖ Disporre le piante fuori dal perimetro dei balconi o sulle finestre, in posizioni pericolose;
- ❖ Innaffiare le piante bagnando i muri e facendo colare l'acqua nei balconi sottostanti;
- ❖ Posizionando scarichi di climatizzatori sui balconi, facendo colare le condense rilasciate dagli stessi sui muri condominiali e i balconi sottostanti;
- ❖ Parcheggiare, non rispettando la propria postazione stabilita collettivamente.

*Cosa è generalmente permesso fare: (salvo diverse disposizioni da regolamento di condominio)*

- ❖ Stendere panni, indumenti, bucato nelle finestre e terrazze affacciate sui cortili interni o all'interno degli appartamenti. Occorre comunque strizzare bene il bucato prima di stenderlo ed evitare che esso sia disposto in posizioni tali da bagnare il bucato steso dai propri vicini o posizionati in modo da privare luce;
- ❖ Trasportare mobili ed oggetti attraverso gli spazi comuni, purché si presti la dovuta attenzione per evitare danni ai muri, alle scale, all'ascensore e alle rifiniture del palazzo;

- ❖ Installare antenne televisive diverse da quelle condominiali, se autorizzati dall'amministratore o dall'assemblea, ma di certo e nel modo più assoluto va posto sui balconi;
- ❖ Fare riparazioni murarie nei locali comuni soltanto se autorizzati dall'amministratore o dall'assemblea.

*Consigli utili:*

- ❖ I genitori sono responsabili del comportamento dei figli, che devono mantenere un atteggiamento corretto e rispettoso, senza gridare o provocare altri rumori che disturbino i condomini;
- ❖ Se fra condomini dovessero sorgere liti o contrasti gli interessati dovranno sempre rivolgersi all'Amministratore. I reclami devono essere fatti in forma scritta e firmati;
- ❖ Oltre alle norme scritte esistono regole non scritte che derivano dalle abitudini, dal buon senso, dalla cortesia, dalla tolleranza;
- ❖ Per limitare la conflittualità con i propri vicini è sempre conveniente stabilire dei rapporti di dialogo e scambio;
- ❖ La cattiva gestione della raccolta differenziata può generare conflittualità tra i condomini: è pertanto consigliabile svolgere in modo corretto tale raccolta differenziata per evitare sanzioni amministrative che ricadono poi su tutti i condomini, e non solo su chi sbaglia.
- ❖ Il cattivo uso delle aree condominiali, (Es. sostare veicoli in aree comuni e non adibite all'uso preposto) può generare conflittualità tra i condomini: è pertanto consigliato di utilizzare sempre ed esclusivamente le aree assegnate.

Ciascuno cerchi di rispettare queste semplici regole, per andare d'accordo con i vicini di casa. Tuttavia, se qualcuno subisce danni o disturbo e i suoi richiami non vengono ascoltati, è opportuno che si rivolga all'Amministratore di condominio.

*Se i fastidi continuano, si può ricorrere a:*

- ❖ **Giudice di Pace:** per contattarlo, bisogna recarsi all'Ufficio dei diritti del cittadino del proprio Comune;
- ❖ **Conciliazione o Mediazione:** (per i dettagli si veda il paragrafo successivo).

## La Conciliazione o Mediazione

In riferimento ai conflitti con il vicinato oltre all'intervento dei vigili si può ricorrere alla conciliazione o Mediazione, che nello specifico prevede un'azione di intermediazione a partire dalla conduzione di una sorta di piccola indagine in merito al fatto (o alla violazione) e dall'analisi delle motivazioni che lo hanno generato.

*“Art.71 Quater - Controversie ... Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*

*La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.*

*Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.*

*Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.*

*La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.*

*Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare”.*

### Il procedimento

Per i procedimenti di mediazione per le liti condominiali valgono, in linea generale, le regole dettate dal d.lgs. n. 28/2010.

Alla presentazione dell'istanza, il responsabile dell'organismo di mediazione dovrà designare un professionista definito mediatore, fissando l'incontro tra le parti entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta e dal deposito della stessa.

Se i termini di comparizione davanti all'organismo di mediazione non consentono di ottenere la delibera di legittimazione per mancata presenza, è possibile ottenere (previa apposita istanza) una "proroga" della data di prima comparizione.

Nel corso dell'incontro, spetterà al mediatore chiarire le funzioni e le modalità di svolgimento dell'istituto, invitando le parti e i loro legali (la cui partecipazione è obbligatoria), ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio o meno alla mediazione.

In caso di esito negativo, il procedimento si riterrà concluso, potendo adire l'autorità giudiziaria. In caso di esito positivo, la mediazione proseguirà il suo regolare svolgimento. A procedimento concluso si possono verificare due ipotesi:

- ❖ **Il raggiungimento di un accordo:** in tale ipotesi, il mediatore redigerà un verbale con il testo dell'accordo raggiunto, il quale, una volta sottoscritto anche dagli avvocati dalle parti, costituirà "titolo esecutivo";
- ❖ **Il mancato raggiungimento di un accordo:** al verificarsi di tale ipotesi, è compito del mediatore formulare una proposta di conciliazione, alla quale le parti, entro un termine congruo (di regola 7 giorni), dovranno rispondere, comunicando, per iscritto, la loro accettazione o il rifiuto; l'eventuale silenzio equivale al rifiuto della proposta.

Va precisato che il mancato raggiungimento dell'accordo, a seguito della proposta formulata dal conciliatore, il procedimento si terrà concluso, potendo adire le autorità giudiziarie.

#### *La durata*

Il d.lgs. n. 28/2010 fissa in tre mesi il termine di durata massima della mediazione. È da precisare, infine, che la procedura conciliativa, instaurata con la domanda di mediazione, impedisce il decorso del termine di decadenza (30 giorni) previsto dall'art. 1137 c.c. per impugnare la delibera condominiale.

## TABELLE RIPARTIZIONE ONERI FRA PROPRIETARIO E INQUILINO

	PROPRIETARIO	INQUILINO
<b>AMMINISTRAZIONE</b>		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		•
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	•	
<b>ASCENSORE</b>		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		•
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	•	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	•	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		•
Ispezioni e collaudi		•
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONO E SPECIALI</b>		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	•	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		•
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	•	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		•
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	•	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		•
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	•	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		•
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA</b>		
Installazione e sostituzione degli impianti	•	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	•	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		•
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		•
Letture dei contatori		•
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		•
<b>IMPIANTO ANTINCENDIO</b>		
Installazione e sostituzione dell'impianto	•	
Acquisti degli estintori	•	
Manutenzione ordinaria		•
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		•
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	•	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		•

	PROPRIETARIO	INQUILINO
<b>PARTI COMUNI</b>		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	•	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		•
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	•	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		•
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	•	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		•
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	•	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		•
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		•
Installazione e sostituzione di serrature	•	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		•
Manutenzione straordinaria di attrezzature (caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini)	•	
Manutenzione ordinaria di attrezzature (caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini)		•
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	•	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		•
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		•
Rifacimento di chiavi e serrature		•
Tinteggiatura di pareti		•
Sostituzione di vetri		•
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e di cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		•
Verniciatura di opere in legno e metallo		•
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	•	
<b>PULIZIA</b>		
Spese per l'assunzione dell'addetto	•	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità come da c.c.n.l.		•
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	•	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		•
Materiale per le pulizie		•
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	•	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		•
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		•
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		•
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		•
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori	•	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		•

