

L'amministrazione di condominio nei diversi Paesi europei

Marco Venier

**L'AMMINISTRAZIONE
DI CONDOMINIO
NEI DIVERSI PAESI EUROPEI**

Manuale

BOOK
SPRINT
EDIZIONI

www.booksprintedizioni.it

Copyright © 2017
Marco Venier
Tutti i diritti riservati

*“Dedico questo manuale a mio nonno Leopoldo,
che nel lontano 1997 mi fece notare,
su un quotidiano, un trafiletto.
Era un corso di formazione
per amministratori di condominio e da lì
è cambiata la mia vita professionale,
indirizzata verso un'attività a cui non avevo
mai pensato prima.
So che da lassù,
continua a sostenermi con un “Oooh issaaa”,
come faceva quando ero bambino,
per incitarmi a superare i miei limiti.”*

L'amministrazione del condominio in Italia

1.1 – *La nozione di condominio*

Il condominio negli edifici è un istituto ormai tipico della vita moderna nei grandi centri urbani, che si è sviluppato, in Italia, già dai primi decenni del '900 con la diffusione del metodo cooperativo della costruzione di case.

L'incremento demografico nelle grandi città, ha dovuto trovare un compromesso con la disponibilità delle aree su cui poter costruire e, pertanto, si è privilegiata la costruzione di edifici a sviluppo verticale.

In tale contesto e cavalcando l'onda della nuova necessità sociale, le imprese immobiliari di costruzione hanno posto in essere attività capitalistico-speculative realizzando grandi complessi in cui le singole unità immobiliari venivano immediatamente rivendute. Questo, ha fatto sì che si venisse a creare il frazionamento della proprietà urbana in lotti privati, con costituzione di situazioni di fatto e di diritto dove diverse persone venivano a convivere in grandi e medi fabbricati. In pratica, con il sovraffollamento delle città di inizio secolo scorso, inizia la storia del condominio come fenomeno di massa.

La convivenza in spazi stretti di tanti nuclei familiari, ha richiamato l'attenzione del legislatore che fornisce una disciplina completa, solo con il codice civile del 1942. Tale normativa viene revisionata dopo 70 anni, con la legge n. 220/2012, nota come "la riforma del condominio", entrata in vigore il 18 giugno 2013.

La regolamentazione della materia rimane, nel complesso, frammentaria ricomprendendo anche altre leggi come, a titolo esemplificativo, la numero 13/1989 concernente l'abbattimento delle barriere architettoniche, o ancora la legge n.81/2008 riguardante la sicurezza nei luoghi di lavoro.

Spesso, il termine condominio, viene usato come sinonimo di comunione. In realtà non è così: piuttosto può essere inteso come una sottospecie di esso. Il condominio (provando a dare una definizione che il legislatore non ha mai fornito) è uno spazio geografico ben definito, nel cui interno convivono più soggetti ciascuno dei quali vanta diritti reali o di godimento sulle singole unità immobiliari e che condividono i soli beni comuni (spazi, impianti, servizi, etc.). Nella comunione, invece, non sono previste porzioni di proprietà esclusiva, ma solo parti in cui ciascuno è comproprietario per una data quota parte.

La natura di condominio non si attribuisce necessariamente ad un fabbricato per il semplice fatto che ci abitano nuclei familiari diversi tra loro: lo stabile, difatti, potrebbe appartenere ad un'unica persona o ad un unico ente, sicché gli abitanti, altri non sarebbero se non inquilini e, in tale ipotesi, non potrà applicarsi la normativa condominiale.

Dunque, la nozione di condòmino si riferisce a quella di proprietario di un'unità immobiliare situata all'interno di un condominio¹.

Da quanto sopra, si può dedurre che il condominio nasce già quando il costruttore di un edificio (qui inteso come il primo proprietario di esso) vende la prima unità immobiliare, ossia quella *“porzione di edificio con propria classificazione catastale, intestazione alla stessa ditta catastale e ubicata interamente nello stesso Comune”* (UNI 10801/98, pp. 7, n. 3.16). In tale ipotesi, difatti, vengono a trovarsi, all'interno di uno stesso complesso immobiliare, almeno due soggetti: il compratore e il costruttore che mantiene la proprietà delle unità rimaste invendute.

Il termine “unità immobiliare” ricomprende, chiaramente, non solo l'appartamento, ma anche il negozio, il box e qualsiasi altra porzione distinta catastalmente con un proprio “sub”, che “presenti caratteristiche di autonomia funzionale, sia in grado di produrre reddito da sola e risulti stabilmente collegata alla terra ferma”².

Dunque, il condominio di edifici si costituisce *ipso iure*, di diritto, senza alcun procedimento specifico, nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico origina-

¹ Cass., 24 febbraio 2017, n.4844.

² http://www.catasto.it/unita_immobiliare_urbana.html.

rio proprietario pro indiviso, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano³.

La stessa Corte Suprema, in una sentenza a sezioni unite del 2006, precisa che per l'esistenza del condominio è sufficiente che vi siano due distinti proprietari.⁴

Con la prima vendita, dunque, il compratore assume lo *status* di condòmino insieme al costruttore e quindi viene a realizzarsi il cosiddetto condominio minimo, al quale si applica, per analogia, la disciplina del condominio con eccezione, secondo un orientamento giurisprudenziale, delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale⁵.

Successivamente, con l'alienazione di altre unità immobiliari, subentreranno ulteriori condòmini e dal numero complessivo di essi, si produrranno quelle condizioni che genereranno degli obblighi specifici. Ad esempio, se ci sono più di otto condòmini, vi sarà l'obbligo dell'amministratore (art. 1129 c.c.), mentre se ce ne sono più di dieci, occorrerà un regolamento condominiale (art. 1138 c.c.).

Siamo abituati a pensare al condominio, come ad una realtà urbana che si sviluppa in senso verticale, ma non è sempre così. La giurisprudenza ha chiarito che la varietà delle tipologie costruttive sia tale da non consentire di affermare aprioristicamente la configurabilità come condominio in senso proprio, soltanto negli edifici che si estendono in verticale, in quanto anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni come quelli elencati nell'art. 1117 c.c.⁶: si tratta, appunto, del cosiddetto condominio orizzontale. Tale ipotesi ricorre, ad esempio, con le ville a schiera, che ben possono fruire di servizi comuni, quali i viali d'accesso (con relativa pulizia e manutenzione generale), il verde comune, la sorveglianza e così via.

Altra tipologia di condominio speciale (ossia diverso da quello che tradizionalmente ci rievoca mentalmente tale termine), lo abbiamo con il super condominio. Con tale accezione, si intende *“la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condòmini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune*

³ Cass, 19 febbraio 2004, n. 3257.

⁴ Cass. SS.UU., 31 gennaio 2006, n. 2046

⁵ Cass. 26 maggio 1993, n. 5914; Cass. 29 maggio 1998, n. 5298; Cass. 22 giugno 2005, n. 13371

⁶ Cass., 18 aprile 2005, n. 8066

cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con fabbricati."⁷. Univoco, anche in questo caso, è sempre stato l'orientamento giurisprudenziale che vuole applicate al super condominio, la normativa che si riferisce al condominio.

L'applicabilità delle norme sul condominio anche a realtà edilizie non configurabili in senso stretto come condominio, ha, dunque, sempre incontrato il parere favorevole della giurisprudenza che con le proprie decisioni, ha colmato un vuoto legislativo. Ora, tra l'altro, tale posizione è stata codificata attraverso la legge 220/2012 che ha introdotto l'art. 1117 bis c.c., sancendo definitivamente l'applicabilità delle disposizioni condominiali, "[...] *in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.*"

Ci rientrano, dunque, anche le ipotesi di condominio minimo e di super condominio.

1.2 – Gli organi del condominio

Il codice civile, nella sezione dedicata al condominio, cita tre organi che vengono coinvolti nella vita e nell'attività condominiale: l'assemblea, l'amministratore e il consiglio di condominio.

L'assemblea è l'organo decisionale del condominio ed è costituita da tutte quelle persone titolari di diritti di proprietà o di uso (ad esempio l'usufrutto) per discutere di affari e problematiche comuni ed adottare le decisioni ad esse inerenti.

L'amministratore è il preposto alla gestione delle cose comuni, intese come beni e servizi necessari per le attività condominiali e diviene obbligatorio quando vi sono più di otto condòmini.

I consiglieri sono condòmini che, qualora nominati (dunque è un organo facoltativo), assumono incarichi nell'ambito di limiti disposti dall'assemblea stessa.

Da queste brevi definizioni emerge chiaramente che l'unico organo sempre necessario in un condominio, è l'assemblea.

Si tratta di un organo di autogoverno, nel senso che la legge riconosce ai condòmini, entro determinati limiti, la libertà su come gestire le cose comuni.

⁷ Cass., 14 novembre 2012, n. 19939

Le decisioni prese in assemblea, sono adottate in base al principio democratico, sia in termini di libertà di parola e di espressione del proprio pensiero, che in ambito di votazione e di assunzione delle decisioni, in quanto la maggioranza richiesta dalla legge, se raggiunta, vincola la minoranza anche se dissenziente.

L'assemblea può essere indetta in via ordinaria o in via straordinaria.

La giurisprudenza⁸, ha chiarito che tra le due tipologie di assemblea non vi sono particolari differenze, né riguardo agli argomenti da discutere, né tantomeno per i quorum da adottare: l'utilizzo di due diverse dizioni da parte del legislatore, secondo la Suprema Corte si rinviene soltanto nella loro frequenza: quella ordinaria deve essere convocata almeno una volta all'anno, mentre quelle straordinarie possono essere indette quando occorre. Così può capitare che in un anno si convochino più assemblee di questo tipo, come che ci si riunisca solo in quella ordinaria.

Autorevole dottrina⁹ ritiene che un ulteriore elemento per distinguerle sia rappresentato dal fatto che i condòmini possano chiedere in maniera vincolante la convocazione ex art. 66 disp. att. c.c., della sola assemblea straordinaria, mentre gli sarebbe negato analogo potere per quella ordinaria. Tale indirizzo, osserva, difatti, che il testo della citata norma, recita testualmente: *“L'assemblea [...] può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.”*. Questo, ovviamente, non implica che sia inibito, ai condòmini, di chiedere la convocazione anche dell'assemblea ordinaria, ma secondo tale orientamento, mancherebbe il carattere della vincolatività rappresentato dal rimedio dell'autoconvocazione indicato nella medesima norma, in caso di disattesa della richiesta, ossia: *“Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione”*.

L'assemblea può essere indetta solo da determinati soggetti, per la particolarità del ruolo assunto nel condominio o perché si sono avverate specifiche condizioni previste dalla normativa vi-

⁸ Cass., 08 giugno 1984, n. 3456, in Giust. civ. Mass. 1984, fasc.

⁹ Avv. Alessandro Gallucci in <http://www.condominioweb.com/perche-ai-condomini-e-data-facolta-di-chiedere-solamente-la-convocazione-di.1010#ixzz48jAyGzIv>.

gente. Essi sono l'amministratore, i condòmini ed il curatore speciale.

Per quanto riguarda l'amministratore, egli convoca gli aventi diritto a partecipare all'assemblea, entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno, per discutere sul rendiconto contabile dello stesso (art. 1130, punto 10, c.c.), nonché in tutti gli altri casi in cui lo ritenga necessario (art. 66,1° comma, disp att. c.c.).

Anche i condòmini, come anticipato, possono procedere ad indire l'assemblea, ma solo nell'ambito di ipotesi codificate.

Il primo presupposto è quello per cui nel condominio non è stato nominato l'amministratore. Difatti, quando si è in presenza di meno di nove condòmini, non sorge l'obbligo dell'amministratore (art. 1129,1° comma, c.c.) e dato che tale mancanza non può pregiudicare l'attività del condominio, il codice civile prevede la possibilità anche per un solo condomino di farsi promotore della convocazione di un'assemblea (art. 66,2° comma, disp. att. c.c.).

La seconda ipotesi di convocazione che viene effettuata dai condòmini, è quella per cui l'amministratore non dia riscontro alla richiesta, formulata ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., di almeno due condòmini rappresentanti non meno di 1/6 dei millesimi generali, entro dieci giorni dal ricevimento della stessa.

La terza ipotesi di convocazione di assemblea ad opera dei condòmini, è quando l'amministratore perde uno o più requisiti essenziali per lo svolgimento della sua attività. Dal 18 giugno 2013, difatti, il novello art. 71 bis disp. att. c.c., introdotto dalla legge 220/2012, prevede che un soggetto, per svolgere le funzioni di amministratore in un condominio, debba possedere specifici requisiti (art. 71 bis, lettere a, b, c, d, e, f, g, disp. att. c.c.). In questo modo, la perdita delle condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del citato articolo, legittima qualunque condomino che lo volesse, a convocare un'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore.

Infine, l'altro soggetto legittimato ad indire un'assemblea è il curatore speciale, qualora nominato ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c., nel caso espressamente indicato in tale norma: quando manca l'amministratore e uno o più condòmini intendano avviare o resistere ad una causa nei confronti degli altri partecipanti.

Qualunque sia il promotore dell'assemblea, egli deve invitare a presenziare ad essa, tutti gli aventi diritto, inviando ad essi l'avviso di convocazione.