

IL CONDOMINIO E LE SUE REGOLE

Il condominio è un tipo particolare di comunione che si verifica quando in un edificio due o più persone sono ciascuna proprietarie di una unità immobiliare in via esclusiva e insieme sono proprietarie delle parti comuni.

Tale comunione è forzosa, il che vuol dire che un condomino non può rinunciare al diritto su tali parti comuni per sottrarsi al pagamento delle spese (art. 1118, comma 2 c.c.).

Per estensione il termine legale condominio viene utilizzato anche per definire la tipologia degli edifici a più piani, suddivisi in appartamenti.

LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

In base all'art. 1117 c.c., sono parti comuni dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo: le scale, l'atrio, le facciate, il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, ecc.

Il rapporto tra il valore della proprietà di ciascun condomino e il valore dell'intero condominio è espresso in millesimi (che, per praticità, sono riportati in apposite tabelle millesimali). Le tabelle millesimali, fra l'altro, si utilizzano per la ripartizione delle spese condominiali.

RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI

L'art. 1123 indica che le spese per la conservazione il godimento di parti comuni si ripartiscono in proporzione ai millesimi di proprietà, non specificando come la ripartizione avvenga se un proprietario non paga la propria quota. Gli artt. 1294 e 1295 indicano due modi alternativi per ripartire le obbligazioni: i condebitori sono tenuti in solido (art. 1294), i coeredi dividono l'obbligazione in proporzione alle quote (art. 1295). Secondo l'art. 1313, quando ci sono più debitori e l'obbligazione è la stessa, ciascuno è tenuto a pagare la sua quota di debito. La legge non menziona esplicitamente il criterio della divisibilità dell'obbligazione, per stabilire se la responsabilità sia solidale o meno, ma è quanto la giurisprudenza interpreta dagli artt. 1294 e 1313.

GLI ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi del condominio sono l'amministratore di condominio e l'assemblea di condominio.

Il condominio sorge automaticamente quando in un edificio i proprietari sono o diventano due o più (es. l'originario unico proprietario vende un edificio a due acquirenti).

Si parla di condominio minimo quando i condomini sono solo due. Se i condomini sono più di quattro, è

obbligatoria la nomina di un amministratore, ma non sono previste sanzioni in caso di inadempienza a questa norma, se non la possibilità della nomina di un amministratore giudiziario, ad opera del Tribunale, su istanza anche di un solo condomino. Se i condomini sono quattro o meno, possono anche provvedere direttamente alla gestione.

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'amministratore è l'organo che esegue le deliberazioni dell'assemblea, riscuote i contributi dai condomini ed eroga le spese occorrenti per la gestione e la manutenzione, redige il rendiconto annuale (Bilancio condominiale), rappresenta il condominio nei procedimenti giudiziari nei quali è parte.

L'amministratore di condominio dura in carica due anni. Nomina, revoca e determinazione della retribuzione dell'amministratore spettano all'assemblea con la maggioranza dei presenti (anche per delega) all'assemblea che rappresentino un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 2° comma).

L'amministratore può anche essere revocato dal Tribunale, su istanza di almeno un condomino, quando vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità nella gestione, quando non rende il conto per due anni consecutivi o quando, essendogli stato notificato un atto di citazione, non ne informa tempestivamente l'assemblea dei condomini.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

È obbligatorio redigere il regolamento condominiale, se vi sono più di 10 condomini. Il regolamento può essere contrattuale o assembleare. Nel caso di regolamento condominiale contrattuale, il documento nella quasi totalità dei casi è stato predisposto dal costruttore dell'immobile o del gruppo di immobili, e depositato presso un Notaio per la trascrizione presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il regolamento condominiale contrattuale si differenzia dal regolamento non contrattuale (o assembleare) in quanto può anche contenere limitazioni al diritto di proprietà di alcuni condomini, costituzioni di servitù, assegnazione o destinazioni d'uso di parti comuni ad un numero ristretto di condomini o per finalità ben definiti (ad es. la destinazione dell'abitazione per il portiere); le norme di tale documento possono infatti essere modificate solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti al Condominio, e quando si acquista una proprietà nel Condominio che è retto da tale tipo di regolamento, lo stesso viene automaticamente accettato dal neo-acquirente, in quanto già trascritto presso la Conservatoria. Il regolamento approvato a maggioranza (si definisce in tal modo quello approvato in sede assembleare con una maggioranza qualificata), invece può contenere solo norme che per l'appunto regolano la vita comune dei partecipanti al Condominio, ma non può limitare l'esercizio libero del diritto di proprietà da parte dei condomini (ad esempio il regolamento contrattuale

può vietare la destinazione d'uso degli appartamenti per attività commerciali; il regolamento approvato a maggioranza non può contenere tale limitazione).

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario proprietario e/o costruttore dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità abitative, nella sola ipotesi che il relativo acquisto si posiziona in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso. Inoltre se nell'atto di acquisto è previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro risulta evidente che viene a mancare uno schema negoziale definitivo in quest'ipotesi diventa suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta volontaria adesione (Cass.Civ.856/2000).

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Il condominio in quanto sostituto d'imposta è tenuto ad importanti adempimenti fiscali: effettuare e versare le ritenute di acconto, ogni qualvolta corrisponda compensi in denaro o in natura soggetti alle ritenute stesse con rilascio della relativa certificazione, nonché presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770). È pertanto necessario che il condominio abbia un proprio codice fiscale, che deve essere richiesto dal rappresentante del condominio all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presentando, oltre i suoi dati personali, anche il verbale dell'assemblea, da cui si evince la sua nomina. In caso di sostituzione dell'amministratore del condominio sarà cura del nuovo rappresentante comunicare la variazione.

L'obbligo ad effettuare le ritenute si verifica, ad esempio, in caso di corresponsione di somme o valori che costituiscono redditi di lavoro dipendente, come quelli pagati al portiere dello stabile o all'incaricato della pulizia se quest'ultimo intrattiene un rapporto di lavoro dipendente, ovvero in caso di pagamenti di somme o valori che sono, invece, da qualificare come redditi di lavoro autonomo, come quelli pagati all'amministratore del condominio stesso (anche se a titolo di rimborso forfetario di spese), o sulle corresponsioni di compensi relativi a contratti di appalto di opere e/o servizi. Per i condomini con non più di quattro condomini, qualora non si è inteso nominare l'amministratore, le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuare i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi.

Diversamente, per i condomini con più di quattro condomini, per i quali è previsto l'obbligo di nominare l'amministratore, e per quelli con non più di quattro condomini che comunque hanno provveduto a nominare un amministratore, il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati

alle funzioni di sostituto d'imposta è l'amministratore, già tenuto a comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori nonché, in forza di altre disposizioni di legge ad eseguire gli adempimenti previsti in materia contributiva nei confronti degli istituti previdenziali.