

# CONDOMINIO



**PIÙ INFORMATI  
PIÙ PROTETTI**



## PER INFORMAZIONI

Settore Sanzioni e Regolazione del mercato della Camera di commercio di Torino • Via San Francesco da Paola 24  
Tel. +39 011 5716970 • [tutela.consum@to.camcom.it](mailto:tutela.consum@to.camcom.it)  
[www.to.camcom.it/guidadiritti](http://www.to.camcom.it/guidadiritti)



# CONDOMINIO



## COS'È UN CONDOMINIO?

Un condominio esiste quando, nel medesimo edificio, vi sono locali di diversa proprietà, collegati da spazi comuni (ad es. scale, cortile, androne, ecc...) o che condividono servizi utili a tutti (ad es. riscaldamento centralizzato, portineria, ecc...). Perché nasca un condominio devono esserci almeno due condomini.

## CHI SONO I CONDOMINI?

Condomini sono tutti i proprietari di appartamenti, uffici, negozi o garage presenti nell'edificio. Gli inquilini, quindi, non sono condomini. Essi, tuttavia, hanno il diritto di votare in assemblea al posto del locatore in relazione a delibere su spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.

## COSA DECIDONO I CONDOMINI?

Quando è necessario assumere iniziative inerenti alla gestione del condominio (ad es. pulire la facciata, sostituire i citofoni, adottare o modificare il regolamento, ecc...), i condomini devono riunirsi in assemblea per decidere. L'assemblea deve essere convocata mediante l'invio a ciascun condomino di un avviso contenente l'ordine del giorno. I condomini hanno diritto di intervenire all'assemblea, partecipare alla discussione ed esprimere il proprio voto.

## COME SI CALCOLANO LE MAGGIORANZE?

Perché una delibera sia assunta, è necessario che si formi una maggioranza. A seconda della materia, la legge stabilisce diverse soglie di maggioranza (a volte è sufficiente la maggioranza semplice, altre volte la maggioranza assoluta, altre volte ancora la maggioranza qualificata). In alcuni casi, inoltre, la legge richiede una maggioranza per teste, in altri per valore, in altri ancora mista.

- **Maggioranza per teste:** a ogni condomino è attribuito un voto che vale 1. Perché la delibera sia assunta dovrà votare a favore la maggioranza dei condomini.
- **Maggioranza per valore:** qui il valore del voto corrisponde alla quota di millesimi posseduta dal condomino. La maggioranza si ottiene sommando detti millesimi.
- **Maggioranza mista per teste e valore:** in questo caso la delibera viene adottata solo se coloro che hanno espresso voto favorevole rappresentano sia la maggioranza dei condomini sia la maggioranza dei millesimi.

## QUANDO UNA DELIBERA È INVALIDA?

Una delibera è invalida se non sono state rispettate tutte le norme che regolano la convocazione e lo svolgimento dell'assemblea o quando il contenuto della stessa è contrario alla legge o al regolamento condominiale.

La delibera invalida può essere nulla o annullabile. Si parla di nullità in presenza di un vizio particolarmente grave.

In questo caso qualsiasi condomino può impugnare la delibera, senza alcun limite di tempo. In tutti gli altri casi la delibera sarà annullabile. In questo caso possono ricorrere al giudice sia i condomini che in assemblea non hanno votato o hanno espresso voto contrario, sia i condomini assenti. Se non lo fanno entro 30 giorni, il vizio si sana.

## COME SI RIPARTISCONO LE SPESE?

Le spese condominiali vengono ripartite tra i singoli condomini sulla base delle tabelle millesimali in vigore. Le spese sostenute per la manutenzione di beni che servono ai condomini in egual misura (es. cortile) vengono divise tra di essi in proporzione al valore degli appartamenti; invece, le spese relative a servizi che sono utilizzati dai condomini in misura diversa (es. ascensore) vengono ripartite non solo in base al valore dell'appartamento, ma anche all'uso che i condomini possono fare della cosa (quindi il condomino del

decimo piano contribuirà alle spese dell'ascensore in misura maggiore rispetto al condomino del secondo). In alcuni casi, infine, le spese vengono divise in base al consumo effettivo (ad es. acqua e riscaldamento).

## CHI È L'AMMINISTRATORE?

L'amministratore è la persona nominata dall'assemblea cui è demandata la gestione dell'edificio. Tra le altre cose, l'amministratore si occupa di: dare attuazione alle delibere assembleari, provvedere alla conservazione delle parti comuni, vigilare sul rispetto del regolamento di condominio da parte dei singoli condomini, redigere il rendiconto annuale e riscuotere le somme dovute da ognuno.

Nominare un amministratore è obbligatorio quando i condomini sono più di otto.

## CHE COSA SUCCEDDE SE NEL CONDOMINIO SI LITIGA?

Qualora sorgano controversie tra condomini o tra condomini e amministratore si può ricorrere, a seconda dell'oggetto e del valore della controversia, al Giudice di Pace o al Tribunale del luogo in cui si trova il condominio. Prima di ricorrere al giudice è, tuttavia, necessario attivare la procedura di mediazione presso uno degli organismi competenti. Il mediatore aiuterà le parti, assistite da un avvocato, a trovare un accordo.

