

Antonella Donati

# CONDOMINIO- 300 RISPOSTE A QUESITI DOPO LA RIFORMA

## EDIZIONE 2020

Con le più recenti sentenze della Cassazione  
successive alla riforma

**Antonella Donati**

# **CONDOMINIO - 300 RISPOSTE A QUESITI DOPO LA RIFORMA**

**EDIZIONE 2020**

**Con le più recenti sentenze della Cassazione  
successive alla riforma**

**FISCO e TASSE**   
la tua guida per un fisco semplice

  
**MAGGIOLI  
EDITORE**

***Antonella Donati***

È giornalista professionista, ha al suo attivo diversi anni di giornalismo parlamentare con particolare attenzione all'approvazione delle misure di carattere finanziario e alle manovre di bilancio. In questo ambito si occupa espressamente di tematiche fiscali, contributive e previdenziali. È autrice di numerosi volumi, articoli e saggi in materia.

ISBN: 9788891641199

© Copyright 2020 Maggioli

Maggio 2020

[www.fiscoetasse.com](http://www.fiscoetasse.com)



# Indice

<b>Premessa</b> .....	<b>23</b>
<b>1. Accesso agli atti</b> .....	<b>24</b>
1. La richiesta all'amministratore di accesso agli atti deve essere essere giustificata da quale motivazione particolare, o l'amministratore è tenuto comunque a fornirli? .....	24
2. L'art. 1130-bis prevede che le spese per le copie degli atti richiesti siano a carico dei condomini. Ma l'amministratore può richiedere un compenso aggiuntivo per la ricerca e la messa a disposizione delle carte? .....	24
3. L'amministratore è tenuto a fornire copia dell'estratto conto in formato elettronico, oppure si deve necessariamente pagare per le copie cartacee? .....	25
4. È possibile ottenere dall'amministratore informazioni sullo stato dei pagamenti degli altri condomini in qualunque momento o sono tutelati dalla privacy?.....	25
5. I consiglieri possono controllare i versamenti delle rate attraverso il c/c del condominio, per verificare eventuali morosità o ritardi nei pagamenti delle quote da parte dei condomini o l'amministratore si può opporre in nome della legge sulla privacy?.....	26
6. In caso di usufrutto e nuda proprietà, ha diritto di accesso agli atti anche l'usufruttuario o solo il nudo proprietario? .....	26
7. L'amministratore può rifiutare la delega ad un condomino per l'accesso al conto corrente condominiale?.....	26
8. L'amministratore ha l'obbligo di informare durante l'anno i condomini della presenza di morosi e, in questo caso, delle azioni che ha intrapreso per recuperare i crediti? .....	27
9. È possibile ottenere dall'amministratore copie delle lettere di messa in mora inviate ai condomini in arretrato con i pagamenti?.....	27
10. L'amministratore può rifiutarsi di consegnare i documenti se questi sono richiesti in prossimità dell'assemblea che deve deliberare sul rendiconto, a causa dell'eccessivo lavoro? .....	27
<b>2. Accesso alle proprietà private</b> .....	<b>29</b>
11. I condomini hanno l'obbligo di consentire l'accesso dalle loro proprietà per l'esecuzione di lavori da parte del condomino? .....	29
12. Questo principio si applica anche alla luce dell'art. 1122-bis che riconosce il diritto di accesso per la realizzazione di impianti per telecomunicazioni e per risparmio energetico?.	30
13. In caso di contrasti, chi deve valutare l'esistenza di una via alternativa all'accesso nella proprietà privata, l'assemblea o il giudice?.....	30

14. In caso di installazione di ponteggi in un giardino privato, il proprietario che consente l'accesso può ottenere un'indennità per il disagio subito?.....	30
15. Il proprietario al quale viene richiesto l'accesso, può porre dei limiti e stabilire degli orari? .....	31
<b>3. Alberi e giardini .....</b>	<b>32</b>
16. Nel caso in cui in un giardino condominiale sia necessario potare degli alberi che si trovano però nei giardini di proprietà privata, chi deve pagare per l'intervento? .....	32
17. Per il fogliame degli alberi privati che cade sulla strada comune, è ammessa la richiesta ai proprietari di farsi carico autonomamente della raccolta se la ditta di pulizie interviene solo una volta a settimana?.....	32
18. Quando la recinzione dei giardini di proprietà sul vialetto comune è realizzata per mezzo di una siepe, come vanno divise le spese per la manutenzione della siepe? .....	33
<b>4. Amministratore .....</b>	<b>34</b>
4.2 Doveri, poteri e irregolarità.....	35
4.3. Nomina e revoca .....	36
19. È valida la nomina dell'amministratore fatta dal costruttore, ovvero la riserva del costruttore alla nomina contenuta nel regolamento contrattuale? .....	36
20. È possibile vincolare il mandato dell'amministratore per un anno (per vedere il suo operato). senza pagare l'anno successivo in caso di revoca da parte dei condomini? .....	36
21. È possibile chiedere all'amministratore di presentarsi dimissionario ogni anno? .....	37
22. Se l'amministratore non mette all'ordine del giorno la revoca dopo la scadenza biennale del mandato e nessuno condomino la richiede, l'amministratore mantiene comunque i pieni poteri? .....	37
23. In un condominio costituito da sei condomini, quattro vogliono cambiare l'amministratore e due no. Questi ultimi hanno più di 500 millesimi. È comunque possibile sostituire l'amministratore considerando il volere della maggioranza dei proprietari? .....	37
24. Il coniuge di un condomino che non ha i requisiti professionali prescritti, può essere nominato amministratore pur non essendo proprietario a sua volta?.....	38
25. Il condomino che si propone come amministratore, può votare per sé? .....	38
26. Se l'assemblea intende nominare un nuovo amministratore ma l'amministratore in carica non convoca l'assemblea straordinaria, cosa si può fare? .....	38
27. Se non si riesce mai ad avere la maggioranza di 500 millesimi, si può comunque considerare valida la nomina ad amministratore di chi ha preso la maggioranza in assemblea se nessun condomino fa opposizione?.....	39
28. Cosa accade se viene impugnata la delibera di nomina ma non viene nominato un altro amministratore?.....	39

29. Cosa accade se l'assemblea, alla scadenza, revoca l'amministratore ma non procede con una nuova nomina? .....	39
30. Qual è la differenza tra ordinaria e straordinaria amministrazione? .....	40
31. L'amministratore dimissionario può essere obbligato a restare fino alla chiusura del rendiconto? .....	41
32. Se l'amministratore al secondo anno di gestione convoca l'assemblea per il rendiconto ma non indica all'odg né riconferma né nomina, l'assemblea può comunque revocargli il mandato? .....	41
4.4 Compenso.....	41
33. Il compenso dell'amministratore può essere ripartito per quote uguali senza delibera dell'assemblea? .....	41
34. L'amministratore-condomino che accetta l'incarico a titolo gratuito, può successivamente richiedere un compenso? .....	42
35. È possibile indicare nel compenso un importo aggiuntivo per la partecipazione alle assemblee?.....	42
36. Se l'amministratore viene sfiduciato prima della scadenza, deve essere pagato per l'intero anno?.....	42
37. Se l'assemblea revoca il mandato ma non provvede alla nuova nomina, l'amministratore è obbligato a rimanere comunque in carica a titolo gratuito?.....	43
38. Nel caso di rendiconto mai approvato negli ultimi due anni, il nuovo amministratore è tenuto a una verifica contabile degli anni precedenti senza compenso o il compenso aggiuntivo è dovuto? .....	43
4.5 Doveri e poteri .....	43
39. Quali sono le spese che l'amministratore può autorizzare senza preventiva autorizzazione dell'assemblea? .....	43
40. Ci sono indicazioni univoche in materia? .....	44
41. Se l'assemblea si rifiuta di eseguire lavori di manutenzione necessari, quali sono le responsabilità dell'amministratore? .....	44
42. Cosa può fare l'amministratore se il titolare del lastrico rifiuta di fare seguire lavori necessari per evitare infiltrazioni? .....	44
43. L'amministratore può sottoscrivere una polizza di assicurazione condominiale senza l'autorizzazione dell'assemblea? .....	45
44. L'amministratore può cambiare fornitori per le utenze condominiali senza sottoporre la questione all'assemblea?.....	45
45. In presenza di un consiglio di condominio, i consiglieri possono imporre decisioni all'amministratore in merito ai lavori condominiali?.....	45
4.6 Oneri fiscali.....	46

46. Chi deve presentare il modello fiscale dell'amministratore di condominio se viene revocato il mandato a gennaio? .....	46
47. Nel caso in cui l'amministratore non dovesse presentare i modelli fiscali, il condominio rischia una sanzione da parte dell'Agenzia delle entrate? .....	46
48. Se è stato nominato un condomino come rappresentante del condominio deve presentare comunque i modelli fiscali se il condominio ha un proprio codice fiscale? .....	46
49. Il modello va presentato anche se non sono stati effettuati lavori di manutenzione? ....	47
50. Se l'amministratore non ha la preparazione necessaria per effettuare gli adempimenti fiscali e intende affidare ad altri questo compito, deve essere autorizzato dall'assemblea? .	47
51. È necessario comunicare i nominativi dei consulenti esterni ai condomini? .....	47
52. E se l'amministratore non informa i condomini e ci sono errori nelle comunicazioni fiscali, chi è il responsabile? .....	47
53. E se invece l'amministratore non ha indicato i nominativi dei consulenti esterni, ma solo la volontà di avvalersene? .....	47
54. Cambia qualcosa in riferimento alle responsabilità nel caso di mandato a titolo gratuito? .....	48
<b>5. Anagrafe del condominio.....</b>	<b>49</b>
55. Al fine della tenuta dell'anagrafe di condominio è obbligatorio inviare all'amministratore copia delle visure catastali? .....	49
56. Cosa deve fare l'amministratore se verifica anomalie catastali l'interno del condominio in riferimento alle proprietà private, ad esempio locali con destinazioni catastali diverse da quelle dichiarate dai proprietari o subalterni non coincidenti? .....	49
57. L'amministratore deve ottenere dal proprietario la copia del contratto di locazione o solo i nominativi degli inquilini? .....	50
58. In caso di vendita di un alloggio è obbligatorio fornire copia del rogito all'amministratore ai fini dell'anagrafe condominiale? .....	50
59. Un condomino può ottenere dall'amministratore la copia della dichiarazione rilasciata da un altro condomino ai fini dell'istituzione dell'anagrafe condominiale? .....	50
60. Quali diritti di accesso ha l'inquilino in riferimento all'anagrafe condominiale? .....	51
<b>6. Animali .....</b>	<b>52</b>
61. È possibile lasciare libero il proprio cane nel cortile condominiale? .....	52
62. Come ci si deve regolare in merito al disturbo della quiete per l'abbaiare dei cani? .....	52
63. Cosa si può fare se invece i cani abbaiano costantemente? .....	53
64. È possibile tutelarsi in caso di odori fastidiosi dovuti alla presenza di un numero eccessivo di gatti nel giardino privato? .....	53

<b>7. Antenne telefonia .....</b>	<b>54</b>
65. Con quale maggioranza è possibile dare in locazione il lastrico solare di copertura per l'installazione dell'antenna per la telefonia?.....	54
66. Quando invece si tratta di dare in locazione un terrazzo di copertura in precedenza utilizzato dai condomini anche per stendere i panni? .....	54
67. Se l'installazione viene prevista nell'ambito di un condominio con più palazzine, debbono votare solo i proprietari della palazzina sul quale andrà installato l'impianto oppure occorre il voto di tutti i proprietari? .....	55
<b>8. Antenne tv .....</b>	<b>56</b>
68. Le spese per l'installazione dell'antenna centralizzata possono essere ripartite in quote uguali senza una specifica delibera dell'assemblea?.....	56
69. In presenza dell'antenna centralizzata, si può imporre ai singoli condomini di non installarne altre? .....	56
70. Il condomino che ha installato una parabola deve comunque partecipare alle spese per l'adeguamento dell'antenna centralizzata dalla quale si è distaccato? .....	57
<b>9. Appalti .....</b>	<b>58</b>
71. In quali casi l'amministratore ha diritto ad un compenso di percentuale del valore del contratto di appalto da indicare al momento dell'approvazione del contratto stesso? .....	58
72. L'amministratore può esser considerato responsabile in caso di esecuzione di lavori non a norma da parte della ditta appaltatrice? .....	58
73. A fronte di danni causati dalla ditta appaltatrice, a chi si deve rivolgere il danneggiato per il risarcimento, alla ditta o al condominio? .....	59
<b>10. Ascensore .....</b>	<b>60</b>
74. Come si ripartiscono le spese per la sostituzione integrale di un vecchio ascensore? ....	60
75. Le spese di manutenzione dell'ascensore sono a carico anche dei proprietari del piano terra?.....	60
76. È ammessa l'installazione di un ascensore come abbattimento delle barriere architettoniche se per questo occorre ridurre la larghezza delle scale? .....	61
77. Debbono partecipare alle spese di messa a norma dell'ascensore anche i proprietari dei negozi? .....	61
78. Nel caso in cui un disabile voglia installare un ascensore a proprie spese, i condomini possono impedirlo se l'installazione prevede interventi sulle parti comuni? .....	62
79. Per l'installazione dell'ascensore la ripartizione della spesa riferita a 50 per cento piano e 50 per cento millesimi proprietà, è una ripartizione corretta? .....	62
<b>11. Assemblea .....</b>	<b>63</b>

11.1 Convocazione .....	64
80. Come si calcola il termine di cinque giorni precedenti per l'invio della convocazione? ...	64
81. È legittimo un avviso nel quale l'assemblea in prima convocazione è fissata in orario notturno in modo da far svolgere la riunione direttamente in seconda convocazione?.....	64
82. Cosa accade se un condomino si rifiuta di accettare la raccomandata del condominio con la convocazione dell'assemblea? .....	65
83. Quale prova deve dare l'amministratore relativamente all'invio della raccomandata per la convocazione dell'assemblea se il condomino non l'ha ritirata? .....	65
84. È ammesso l'invio per email dell'avviso di convocazione se non si tratta di casella di posta certificata?.....	65
85. In caso di comproprietari, è corretto inviare l'avviso a nome di uno solo di loro? .....	66
86. Se la casa è in comproprietà ma vi abita uno solo dei coniugi in seguito a separazione legale e conseguente diritto di abitazione stabilito dal giudice, l'amministratore deve inviare la comunicazione al solo coniuge residente o a entrambi?.....	66
87. In caso di nuda proprietà e usufrutto, come si deve comportare l'amministratore per la convocazione in assemblea?.....	66
88. Cosa accade se l'amministratore non convoca correttamente tutti i titolari di diritti sui beni condominiali?.....	67
89. Un condomino correttamente convocato può impugnare una delibera per un errore nella convocazione di un altro condomino?.....	67
90. Nel caso in cui gli argomenti da discutere riguardino esclusivamente interventi su beni o su servizi o impianti destinati a servire solo un numero limitato di proprietari, l'avviso deve essere inviato comunque a tutti i condomini?.....	67
91. È possibile convocare un'unica riunione nella quale ci sono anche argomenti che interessano solo una parte dei condomini? .....	68
11.2 Ordine del giorno.....	68
92. Come deve essere strutturato l'ordine del giorno? .....	68
93. L'ordine del giorno dell'assemblea deve obbligatoriamente contenere anche gli allegati relativi alla documentazione di spesa da approvare?.....	68
94. È possibile votare su argomenti non inseriti all'ordine del giorno, utilizzando la voce "varie ed eventuali"? .....	69
95. Se un condomino, in forma scritta, presenta la richiesta di inserire un punto all'o.d.g. nella convocazione dell'assemblea e l'amministratore non provvede, che cosa si può fare?	69
11.3 Deleghe .....	69
96. Può accettare deleghe il condomino che svolge funzioni di amministratore in qualità, appunto, di condomino? .....	69

97. Sarebbe regolare un'assemblea nella quale fossero presenti solo condomini delegati, pur nel rispetto del limite massimo di deleghe ammesse? .....	69
98. L'assemblea ha il potere di contestare le votazioni effettuate per delega?.....	70
99. In caso di più proprietari, o anche solo di moglie e marito, chi partecipa all'assemblea deve esibire la delega? .....	70
11.4 Validità dell'assemblea .....	71
100. Quando si considera regolarmente costituita l'assemblea? .....	71
101. Quorum costitutivo e quorum deliberativo coincidono?.....	71
102. I quorum deliberativi cambiano in caso di prima o seconda convocazione? .....	71
103. Ci sono casi in cui in presenza di un quorum costitutivo valido il presidente dell'assemblea deve dichiarare sciolta la riunione?.....	71
104. La presenza di un estraneo può rendere invalida l'assemblea? .....	72
105. Come ci si deve regolare con il quorum in presenza di argomenti che riguardano solo una parte dei condomini (ad esempio delibere relative ai box che non appartengono a tutti i proprietari degli appartamenti)? .....	72
<b>12. Autorizzazioni e divieti .....</b>	<b>73</b>
106. L'assemblea può vietare al proprietario dell'appartamento all'ultimo piano che ha anche l'uso esclusivo del lastrico di realizzare una scala interna per accedere al terrazzo? .....	74
107. Quale procedura deve seguire un condomino per installare pannelli solari sul lastrico se l'installazione anche da parte di altri condomini non è possibile per ragioni di spazio? .....	74
108. Si può vietare ad un condomino di affittare un locale seminterrato di sua proprietà originariamente destinato a box ad una palestra? .....	75
109. In presenza di locali accatastati C/1, è possibile trasformare un negozio in bar senza dover presentare nessuna comunicazione all'assemblea, e senza necessità di autorizzazioni? .....	75
110. Se il regolamento contrattuale pone limiti alle immissioni sonore, si può vietare l'apertura del bar a causa del possibile aumento del rumore?.....	75
111. È possibile contestare a priori l'installazione di una canna fumaria per l'apertura di un ristorante? .....	76
112. Si può vietare ad un condomino di dare in locazione un locale seminterrato di sua proprietà, originariamente destinato ad autorimessa, ad una società sportiva che intende trasformarlo in una palestra?.....	76
113. In presenza di locali accatastati C/1, è possibile trasformare un negozio in bar senza dover presentare nessuna comunicazione all'assemblea? .....	77
114. Il proprietario della mansarda ha la possibilità di aprire lucernari sul tetto anche se questo rientra tra le proprietà comuni? .....	77

115. Il proprietario di un appartamento con giardino può aprire un varco nella recinzione per poter accedere più facilmente al cortile comune? .....	77
116. La realizzazione di un vano tecnico e l'installazione di una pergotenda sul lastrico solare di un appartamento al piano attico possono essere bloccati dall'assemblea se manca l'autorizzazione comunale? .....	78
117. È possibile contestare a priori l'installazione di una canna fumaria per l'apertura di un ristorante? .....	78
118. Un condomino può utilizzare la canalina dell'impianto comunque per far passare dei cavi per estendere l'antifurto dalla casa al garage?.....	79
119. L'amministratore può porre dei limiti all'uso dei beni comuni da parte di singoli condomini, con prescrizioni diverse tra gli uni e gli altri? .....	79
120. È possibile attribuire maggiori diritti sui beni comuni ai proprietari che hanno più millesimi? .....	79
121. Con quali maggioranze è possibile assegnare un locale di sgombero in uso esclusivo quando gli altri condomini non sono interessati? .....	80
122. È possibile per un condomino installare dei pannelli solari sul lastrico se non c'è posto contemporaneamente anche per altri analoghi impianti per tutti i condomini? .....	80
123. Si possono realizzare posti auto nel cortile escludendo dall'assegnazione i proprietari di locali a piano terra? .....	81
124. In caso di ristrutturazione di una mansarda per la trasformazione in locale abitabile, il condominio può vietare l'allaccio delle nuove utenze alla rete comune?.....	81
125. Il condominio può vietare al proprietario del bar di mettere tavoli per gli avventori nello spazio condominiale?.....	81
126. Quali diritti ha l'inquilino in affitto per quel che riguarda l'uso dei beni comuni? .....	81
127. Il condominio può vietare al proprietario di un ristorante di un locale commerciale di installare un impianto fotovoltaico sulla porzione di tetto corrispondente al suo locale? .....	82
128. Si può vietare l'uso di un portone condominiale per l'accesso al box da parte di chi non abita nel palazzo ma è solo proprietario del box? .....	82
129. Si può vietare l'ampliamento dell'accesso ad un locale commerciale al fine di consentire la sua trasformazione in un negozio? .....	83
130. Occorre l'autorizzazione del condominio per installare videocamere di fronte al proprio appartamento? .....	83
<b>13. Balconi.....</b>	<b>84</b>
131. A chi spettano le spese di manutenzione del soffitto del balcone del piano inferiore in caso di balcone aggettante? .....	84

132. Un balcone a forma di L che ha un lato chiuso da una facciata del palazzo, si può considerare come “parzialmente incassato” per quel che riguarda la suddivisione delle spese con il proprietario del considerando come aggettante il lato aperto? .....	85
133. Il proprietario del balcone superiore può impedire l’aggancio di tende alla soletta da parte del proprietario del piano inferiore? .....	85
134. In quali casi alcuni elementi strutturali dei balconi aggettanti possono essere considerati di proprietà comune? .....	85
135. L’assemblea può obbligare i proprietari dei balconi aggettanti ad eseguire lavori di manutenzione? .....	86
136. Come si dividono le spese di manutenzione per i balconi incassati nella facciata del palazzo? .....	86
137. Chi deve pagare le spese per la verniciatura delle ringhiere dei balconi incassati?.....	86
138. Le fioriere in cemento presenti sui balconi aggettanti possono essere considerate elementi condominiali in quanto contribuiscono al decoro dell'edificio?.....	87
<b>14. Barriere architettoniche .....</b>	<b>88</b>
139. Esistono dei limiti alla possibilità di realizzare interventi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche? .....	88
140. È possibile per il soggetto disabile l'innalzamento della colonna dell'ascensore per raggiungere il piano attico quando il regolamento condominiale vieta interventi strutturali sull'edificio? .....	89
141. Si può bloccare la realizzazione di un ascensore esterno da parte di un condomino se l'installazione riduce lo spazio a disposizione nel giardino comune? .....	89
142. E se invece l'ascensore rendesse difficile l'accesso ad un box privato da anni inutilizzato? .....	90
<b>14. Beni comuni e oneri condominiali .....</b>	<b>91</b>
143. A chi appartengono le pareti dell’appartamento al piano attico arretrato rispetto alla facciata comune? .....	93
144. L’androne delle scale risulta di proprietà comune, e quindi con obbligo di manutenzione, anche per i proprietari dei locali che hanno l’ingresso sperato rispetto al portone condominiale?.....	93
145. I pianerottoli delle scale sono di proprietà comune o appartengono ai soli proprietari degli appartamenti?.....	94
146. In caso di palazzo composto da due scale, se è necessario ristrutturare una parte della facciata relativa ad una sola delle scale, chi deve pagare per i lavori? .....	94
147. I proprietari di appartamenti lasciati vuoti possono essere esentati dalle spese di consumo?.....	94

148. In un condominio è presente un magazzino non servito dall'ascensore che termina al piano inferiore. Sullo stesso piano del magazzino c'è il lavatoio. Nella ripartizione delle spese è considerata soltanto la superficie del magazzino e non anche quella del locale usato da tutti i condomini: è corretto? .....	95
149. È valida la clausola con la quale il costruttore viene esentato dal pagamento degli oneri condominiali per gli immobili invenduti, oppure rientra tra le clausole vessatorie? .....	95
150. Ci sono lavori di manutenzione tipo sostituzione tastiera citofoni, pittura cancelli d'entrata (piccoli lavori sulle parti comune). che possono essere eseguiti dai condomini senza deliberarli con una assemblea e poi ottenere il rimborso delle spese? .....	95
151. È possibile imporre maggiori spese condominiali agli appartamenti a seconda della loro destinazione d'uso, ad esempio facendo pagare di più chi ha un appartamento adibito a studio nel quale riceve i clienti? .....	96
152. Il punto di giunzione tra l'impianto di scarico privato e la colonna condominiale (braga) è di proprietà privata o condominiale?.....	96
153. Le spese di asfaltatura del piazzale possono essere suddivise in parti uguali, a prescindere dai millesimi di proprietà, visto che tutti possono parcheggiare una sola automobile a testa? .....	96
<b>15. Box e garage .....</b>	<b>97</b>
154. Nel condominio ci sono dei garage sotterranei posti sotto il cortile e il palazzo. Chi deve partecipare alle spese per l'adeguamento dell'impianto antincendio? .....	97
155. Con quale maggioranza è possibile destinare un locale interrato a garage se non ci sono posti per tutti i condomini?.....	97
156. Il proprietario di un solo box che si trova nel garage interrato, è tenuto a pagare per il rifacimento della facciata del palazzo, anche se esiste una tabella a parte per i box?.....	98
157. Come si ripartiscono le spese in caso di infiltrazioni ai box che si trovano al di sotto del giardino condominiale? .....	98
158. Quale ripartizione delle spese nel caso di condominio costituito da più palazzine, se le infiltrazioni ai box provengono esclusivamente dal giardino adiacente al palazzo dove sono collocati? .....	99
<b>16. Condominio orizzontale.....</b>	<b>100</b>
159. Se nel rogito di acquisto nulla è precisato in merito, quali parti di un complesso di villette a schiera possono essere considerate sempre di proprietà comune?.....	100
160. In caso di villette a schiera senza parti strutturali in comune, come ci si deve comportare in merito alla pittura delle facciate? .....	100
161. Nel caso di un condominio composto da fabbricati separati, esistono casi in cui è possibile addebitare a tutti i condomini le spese di manutenzione necessarie ad un solo immobile?.....	101

162. In caso di uno stabile nel quale sono presenti un albergo e alcuni appartamenti privati, è possibile la separazione "orizzontale" del condominio in modo da lasciare gestione autonoma all'albergo? .....	101
163. In caso di villette a schiera che hanno in comune esclusivamente una strada privata, è possibile ripartire le spese per asfaltare la strada tenendo conto della lunghezza che debbono percorrere i proprietari per raggiungere la propria villetta, applicano il criterio dell'uso previsto dall'art.1123? .....	102
164. In un condominio orizzontale è necessario asfaltare i viali interni. Il condomino che ha ottenuto l'accesso per la propria abitazione anche dalla via comunale può evitare di pagare? .....	102
165. In un condominio formato da villette a schiera si è verificata una perdita di acqua sul tubo interrato sotto il manto stradale di un'area condominiale che ha riguardato esclusivamente la guaina del tubo che partendo dal contatore privato fornisce l'acqua ad una villetta. A chi spettano le spese? .....	102
<b>17. Cortile e parcheggi .....</b>	<b>104</b>
166. La chiusura con un cancello automatico dell'area destinata a parcheggio è un'innovazione che richiede la maggioranza qualificata dal momento che limita l'uso di uno spazio comune, oppure è sufficiente la maggioranza semplice? .....	104
167. È ammessa la chiusura con una sbarra dell'area di parcheggio comune per evitare l'accesso di estranei al condominio e in particolare dei clienti degli esercizi commerciali che si trovano all'interno del condominio stesso? .....	105
168. Qual è la maggioranza richiesta per consentire il parcheggio nel cortile nel caso di un regolamento contrattuale che lo destina in parte a giardino e in parte ad uso pedonale? .	105
169. È possibile con la sola maggioranza semplice trasformare il cortile a parcheggio in eliminando del tutto le aree destinate a giardino? .....	105
170. La regolamentazione a maggioranza dell'uso del cortile è possibile anche quando l'area è piccola e non ci sono posti per tutti? .....	105
171. In caso di sorteggio per i posti auto nel cortile nel quale non ce ne sono a sufficienza per tutti i condomini, è possibile escludere i proprietari di box visto che hanno già un posto per parcheggiare? .....	106
172. È possibile assegnare a maggioranza in uso fisso dei posti auto in cortile per il parcheggio della seconda auto di proprietà? .....	106
173. I disabili hanno il diritto di ottenere in uso permanente posti auto più facilmente accessibili all'interno del cortile condominiale? .....	107
174. Il proprietario che, diversamente dagli altri, ha utilizzato da oltre 20 anni lo stesso posto auto può accampare un diritto di proprietà per usucapione? .....	107
<b>18. Decoro architettonico.....</b>	<b>108</b>

175. Il decoro architettonico è un concetto applicabile solo nel caso di edificio di pregio?	108
176. La realizzazione di una veranda nel lato interno del condominio può essere considerata lesione del decoro architettonico, oppure no visto che non è visibile dalla strada?.....	109
177. L'assemblea può vietare ai proprietari di effettuare qualunque modifica per il rispetto del decoro architettonico? .....	109
178. Nel valutare se esiste lesione al decoro architettonico si deve tener conto anche dello stato generale dell'immobile? .....	109
179. La trasformazione di una finestra in un portone per consentire l'uso di un locale come autorimessa può essere considerata lesione del decoro architettonico? .....	110
180. È possibile contestare per lesione al decoro l'apposizione di nuove insegne per un locale commerciale condominiale adibito a bar, il cui proprietario ha inoltre sostituito gli infissi per renderli omogenei con le insegne e gli arredi?.....	110
<b>19. Delibere annullabili e delibere nulle .....</b>	<b>111</b>
181. Cosa accade se una delibera annullabile non viene impugnata? .....	112
182. Nel caso di una delibera di spesa annullabile e impugnata, si può evitare di pagare quanto stabilito? .....	112
183. È possibile revocare una delibera già presa per evitare che venga impugnata, avendo scoperto solo successivamente che era annullabile? .....	112
184. Nel caso di un'assemblea annullabile per errori nella comunicazione, chi partecipa all'assemblea può successivamente chiedere l'annullamento della deliberazione per vizi nella convocazione? .....	113
185. È possibile impugnare una delibera basandosi sul fatto che il verbale non rispecchia la realtà dei fatti in merito alle delibere approvate?.....	113
186. Una delibera di carattere regolamentare approvata con la maggioranza dei due terzi può essere successivamente annullata con la maggioranza semplice, quindi anche con un numero di voti inferiore a quello della precedente approvazione? .....	113
<b>20. Diritto di sopraelevazione .....</b>	<b>115</b>
187. È dovuta l'indennità di sopraelevazione in caso di realizzazione di una veranda coperta adiacente all'attico? .....	115
188. È dovuta l'indennità di sopraelevazione in caso di intervento solo interno per il recupero del sottotetto? .....	116
189. È dovuta l'indennità di sopraelevazione se non si innalza complessivamente il tetto ma ci si limita a intervenire sulle falde per ridurre la pendenza?.....	116
<b>21. Diritto di veduta .....</b>	<b>117</b>

190. Volendo costruire una tettoia nel giardino è possibile l'appoggio alla parete condominiale considerando che dove andrebbe ad appoggiarsi la tettoia ci sono una finestra ed un balcone aggettante dell'appartamento sovrastante? .....	117
191. Si può far rimuovere una tettoia installata a meno dei tre metri previsti per chi ha il diritto di veduta in verticale? .....	117
192. È ammessa la chiusura del proprio balcone con una veranda se la veranda in questione finisce a filo con il balcone superiore? .....	118
193. Può essere contestata l'installazione di una tenda che impedisce la vista all'interno del balcone inferiore quando la tenda sporge dalla ringhiera?.....	118
<b>22. Fondo cassa .....</b>	<b>119</b>
194. Alla luce delle norme previste dalla legge è obbligatorio raccogliere tutti i soldi prima di far partire l'appalto dei lavori o si può comunque dilazionare la spesa? .....	119
195. È legittima l'istituzione di un fondo cassa anche prima della delibera di approvazione dei lavori?.....	119
196. È ancora consentita la costituzione di un fondo cassa per far fronte ai debiti dei morosi con una delibera approvata a maggioranza semplice? .....	120
<b>23. Fumi, odori, rumori.....</b>	<b>121</b>
197. A chi spetta la verifica del superamento della soglia di normale tollerabilità delle immissioni?.....	121
198. È sempre necessaria una perizia ai fini dell'accertamento del superamento della soglia di normale tollerabilità o sono sufficienti le testimonianze dei vicini? .....	121
199. Nel caso in cui sia stato installato in giardino un barbecue, è possibile richiedere al giudice che sia dotato dei meccanismi necessari ad evitare i fumi a prescindere dal fatto che venga usato frequentemente? .....	122
200. È possibile difendersi dai persistenti odori di cucina che provengono dagli appartamenti dei vicini? .....	122
201. In caso di condizionatori rumorosi, è possibile chiedere che vengano rimossi anche se a lamentarsi per il disturbo è uno solo dei condomini?.....	122
202. È possibile ottenere un risarcimento per il disturbo del riposo notturno dovuto ad una ventola nel bagno del vicino? .....	123
203. Quali regole per chi si esercita al pianoforte in casa? .....	123
204. Ci possono essere rischi di denuncia da parte degli altri condomini in caso lavori di ristrutturazione dell'appartamento?.....	123
<b>25. Innovazioni .....</b>	<b>124</b>
205. Quali sono le innovazioni che possono essere considerare gravose e voluttuarie? ....	124

206. A fronte dell'approvazione di una delibera di spesa con la maggioranza richiesta, come si può sottrarre al pagamento il condomino che non è interessato? .....	125
207. Può essere considerata innovazione voluttuaria, e consentire quindi di non partecipare alla spesa, l'apertura di un secondo ingresso, anche se non necessario, su una diversa strada, di uso più comodo ed agevole? .....	125
<b>26. Lastrico solare .....</b>	<b>126</b>
208. Quale criterio si applica alle spese di manutenzione del parapetto del lastrico in caso di uso esclusivo?.....	126
209. Se sul lastrico di uso esclusivo che copre solo una parte del palazzo sono presenti le canaline per la raccolta delle acque di scolo di tutta la palazzina, quali criteri si applicano per le spese di manutenzione? .....	126
210. Quando il lastrico solare copre anche alcune proprietà comuni, è possibile mettere a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione?.....	127
211. Quando il lastrico solare copre solo parzialmente alcuni degli appartamenti sottostanti, per calcolare la relativa quota a carico dei proprietari occorre tener conto della metratura? .....	127
212. Nel caso di un appartamento su due piani, uno dei quali affacciato sul lastrico, trattandosi di un unico immobile, va riparametrata la spesa in riferimento alla parte a livello oppure vanno considerati per intero i millesimi di proprietà? .....	128
213. Come si ripartiscono le spese di manutenzione del lastrico in uso esclusivo in caso di infiltrazioni ai piani inferiori?.....	128
214. In quali casi il proprietario del lastrico deve partecipare anche alla ripartizione della spesa per i due terzi? .....	129
215. Come si dividono le spese di manutenzione nel caso di una terrazza a livello che copra un solo locale sottostante? .....	129
216. In caso di manutenzione di una sola parte dell'unico lastrico condominiale che copre un palazzo con due scale, pagano tutti i condomini o solo coloro che possiedono appartamenti si trovano nella verticale del lastrico che ha necessità di riparazioni?.....	129
217. Se l'ultimo piano è composto da un attico con terrazza a livello, come si ripartiscono le spese per la manutenzione della terrazza?.....	130
218. Nel caso di terrazza a livello con una parte aggettante, come si dividono le spese di manutenzione? .....	130
<b>27. Liti .....</b>	<b>131</b>
219. Nel caso in cui una parte dei condomini voglia far causa ad un condomino per l'utilizzo dei beni comuni è possibile dissociarsi? .....	131
220. Nel caso di dissociazione dalla lite contro terzi, possono essere addebitate comunque delle spese al condomino che si è dissociato? .....	132

<b>28. Maggioranze.....</b>	<b>133</b>
221. In quali casi invece è richiesta l'unanimità per l'approvazione delle delibere?.....	133
222. Quali requisiti debbono avere le delibere approvate all'unanimità? .....	133
223. Quale maggioranza è necessaria per prendere decisioni relativamente alla gestione del cortile comune tra due edifici condominiali?.....	134
<b>29. Manutenzione e detrazioni .....</b>	<b>135</b>
224. L'amministratore è tenuto ad effettuare tutti i pagamenti per interventi edilizi che danno diritto a detrazioni con i bonifici tracciabili anche se si tratta di spese di importo contenuto e che danno diritto ad una detrazione minima? .....	135
225. E se si dimentica di farlo? .....	135
226. Se non è stato nominato un amministratore esterno ma un condomino rappresentante, la dichiarazione alle Entrate deve essere inviata? .....	136
227. L'amministratore può richiedere un rimborso spese per la consegna della documentazione fiscale? .....	136
<b>30. Morosità .....</b>	<b>137</b>
228. Per richiedere al giudice il decreto ingiuntivo è necessario che sia stato approvato il rendiconto con evidenziate le quote dei morosi? .....	137
229. Di fronte ad un decreto ingiuntivo, il condomino moroso si può opporre motivando il mancato pagamento con la mancata validità della delibera di spesa?.....	138
230. In caso di appartamento in comproprietà, esiste la responsabilità solidale dei comproprietari?.....	138
231. L'amministratore ha l'obbligo di informare i condomini della presenza di condomini morosi e, in questo caso, delle azioni che ha intrapreso per recuperare i crediti? .....	138
232. Quali somme deve pagare il nuovo acquirente in caso di morosità del venditore? ....	139
<b>31. Privacy.....</b>	<b>140</b>
233. L'amministratore deve attivare iniziative specifiche per prevenire la pandemia da Covid raccogliendo dati dai condomini? .....	140
234. Se l'amministratore viene a conoscenza di un caso di Coviud nel palazzo, deve avvertire i condomini? .....	140
235. E se si ammala il portiere? .....	140
236. Il caso di mancato pagamento è consentito all'amministratore mettere l'avvocato in copia annunciando il ricorso alle vie legali nel caso in cui non venga sanata la morosità, o questo viola la privacy?.....	141
237. In caso di atti vandalici già subiti nel garage, si può installare una videocamera di controllo sulle aree comuni senza autorizzazione dell'assemblea? .....	141

<b>32. Regolamento .....</b>	<b>142</b>
238. Eventuali provvedimenti adottati dall'amministratore relativamente ai beni comuni, hanno valore obbligatorio per tutti i condomini?.....	143
239. Il regolamento dell'assemblea può contenere il divieto di cambio di destinazione d'uso degli appartamenti bed&breakfast?.....	143
240. L'assemblea può vietare ad un condomino di svolgere attività di casa vacanze o B&B a livello professionale sulla base del regolamento contrattuale che vieta l'attività di "case di alloggio"? .....	144
241. E se invece l'attività viene svolta in maniera saltuaria con la formula degli affitti brevi? .....	144
242. Se un regolamento dell'assemblea approvato a maggioranza, vieta ad un condomino di trasformare la sua abitazione in bed and breakfast e il condomino interessato non ha partecipato all'assemblea, e non ha impugnato la delibera, si può considerare valida la clausola? .....	144
243. In caso di mancato rispetto del regolamento condominiale, quali poteri ha l'amministratore? .....	145
244. È valido il regolamento del costruttore consegnato ai proprietari successivamente al rogito? .....	145
245. Se il regolamento condominiale contrattuale consente di utilizzare gli appartamenti per abitativo o come studio professionale, l'assemblea può vietare l'apertura di un centro estetico?.....	146
246. Si può impedire ad un medico di visitare pazienti al suo domicilio se il regolamento di condominio ammette soltanto l'uso residenziale abitativo e vieta le attività commerciali?.	146
247. Se il regolamento condominiale vieta il cambio di destinazione d'uso degli appartamenti, si può impedire ad un barbiere di esercitare la sua attività nel proprio domicilio? .....	146
248. Se il regolamento contrattuale pone limiti alle immissioni sonore, si può vietare l'apertura del bar a causa del possibile aumento del rumore?.....	147
249. Con quale maggioranza è possibile modificare la clausola del regolamento contrattuale che impone la divisione per millesimi delle spese per l'acqua nei singoli appartamenti e installare contatori privati? .....	147
250. Con quale maggioranza è possibile modificare la clausola del regolamento contrattuale che impone la divisione per millesimi delle spese per l'acqua nei singoli appartamenti e installare contatori privati? .....	147
<b>33. Rendiconto .....</b>	<b>148</b>
251. Cosa accade se l'amministratore non consente la visione dei documenti giustificativi di spesa?.....	148

252. Nella redazione del rendiconto condominiale debbono essere seguiti principi specifici?	149
253. Un rendiconto approvato può successivamente essere rimesso in discussione per la mancata verifica dei documenti contabili da parte dei condomini?	149
254. Nel caso in cui si dovesse invece verificare la presenza di un macroscopico errore, ad esempio una posta contabilizzata in modo errato, esiste la possibilità di ripresentare e approvare nuovamente il rendiconto?	149
255. L'amministratore è costretto a dimettersi quando per due esercizi consecutivi non viene approvato il rendiconto?	150
256. E se invece fosse l'amministratore a non presentare il rendiconto, il mandato potrebbe essere revocato?	150
257. L'amministratore dimissionario può essere obbligato a restare fino alla chiusura del rendiconto??	150
258. In caso di mancata approvazione del rendiconto consuntivo l'amministratore può continuare a pretendere i pagamenti sulla base del preventivo?	151
259. È obbligatorio applicare il criterio di cassa per la redazione del bilancio condominiale?	151
260. Può essere considerata valida l'approvazione di un rendiconto condominiale se non è strutturato nei tre documenti previsti dall'art. 1130-bis?	151
<b>34. Risarcimento danni</b>	<b>153</b>
261. In un condominio di più scale coperto in parte da un tetto e in parte da terrazze, il proprietario sottostante il tetto ha fatto causa per le mancate riparazioni. Qual è la corretta ripartizione delle spese di rimborso?	153
262. Nel caso di ascensore malfunzionante, chi risponde del danno la ditta che ne ha la manutenzione o il condominio che non ha avvisato la ditta?	153
263. Nel caso di caduta dovuta alla cera passata sul pavimento da parte del portiere, si può citare il condominio per danni?	154
264. In caso di utilizzo improprio degli spazi comuni, è possibile ottenere un risarcimento dal condominio?	154
265. In caso di utilizzo improprio degli spazi comuni, è possibile ottenere un risarcimento dal condominio?	154
<b>35. Riscaldamento</b>	<b>156</b>
266. Il condomino che si è distaccato dall'impianto di riscaldamento comune, senza relazione del tecnico in merito all'assenza di squilibri all'impianto comune, può essere costretto a rinunciare all'intervento se i condomini contestano l'operazione?	156
267. Chi si è distaccato dall'impianto di riscaldamento dopo la riforma del condominio, è tenuto a pagare per le spese di consumo involontario?	157

268. Per evitare il pagamento delle spese dei consumi involontari può essere sufficiente una semplice dichiarazione da parte di un tecnico oppure è necessaria una formula specifica?	157
269. In caso di appartamento mai collegato al riscaldamento centralizzato (ex mansarda ristrutturata), possono essere addebitate le spese per il consumo involontario? .....	158
270. A seguito dell'installazione della contabilizzazione del calore l'assemblea ha ripartito i costi del riscaldamento secondo le seguenti modalità: 80% in base ai consumi volontari, 20% in base ai vecchi millesimi. Alcuni condomini sostengono che la percentuale stabilita dalla legge (70% e 30%). non possa essere derogata. Hanno ragione? .....	158
<b>36. Scale.....</b>	<b>159</b>
271. Le regole previste per la manutenzione delle scale si applicano anche alle strutture che le riguardano, come nel caso della pittura delle mura? .....	159
272. Le spese di pulizia vanno suddivise con lo stesso criterio? .....	159
273. In presenza di tabelle condominiali che non adottano il criterio indicato dalla Cassazione, come ottenere l'applicazione di diverse disposizioni?.....	160
274. È possibile abbandonare il servizio di pulizia e passare ad una pulizia a turno delle scale da parte dei singoli condomini? .....	160
<b>37. Supercondominio .....</b>	<b>161</b>
275. È corretto considerare come supercondominio un caseggiato che ha in comune con una casa unifamiliare vicina uno scivolo di accesso al garage e cantina e le relative corsie di manovra? .....	161
276. In questo caso l'amministratore del condominio può imporre al proprietario dell'immobile singolo di pagare gli oneri condominiali per i beni comuni e arrivare ad emettere un decreto ingiuntivo? .....	161
277. Come deve essere ripartita la spesa all'interno di un supercondominio? .....	162
278. Chi deve votare per le delibere che riguardano interventi di manutenzione straordinaria?.....	162
<b>38. Tabelle millesimali.....</b>	<b>163</b>
279. Quali sono i casi di errore che consentono la revisione delle tabelle a maggioranza? .....	163
280. In caso di interventi di ristrutturazione, quando è ammissibile la revisione delle tabelle? .....	164
281. In caso di accorpamento di due appartamenti è necessaria la revisione delle tabelle, anche se l'ampliamento è di dimensioni limitate? .....	164
282. L'ampliamento di cubatura di un immobile tramite la trasformazione di un balcone in veranda a fronte di un intervento di ristrutturazione può essere una causa di revisione delle tabelle? .....	164

283. Avendo un appartamento nato dall'unione di due appartamenti attigui, aventi ciascuno ingresso su una diversa scala, ci sono due ingressi ai lati opposti dell'appartamento con la possibilità di utilizzo di due scale e due ascensori, con conseguente raddoppio delle rate condominiali. Chiudendo uno dei due ingressi è possibile risparmiare sulle spese comuni chiedendo una revisione delle tabelle? .....	164
284. Nel caso in cui un appartamento sia diviso in due con l'obiettivo di una vendita, è possibile modificare le tabelle millesimali a maggioranza? .....	165
285. Il semplice cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, comporta la necessità di revisione delle tabelle? .....	165
<b>39. Tetto .....</b>	<b>166</b>
286. Si può trasformare parte del tetto in una terrazza a tasca senza autorizzazione del condominio? .....	166
287. Il proprietario della mansarda ha la possibilità di aprire lucernari sul tetto anche se questo rientra tra le proprietà comuni? .....	166
288. La manutenzione del lucernario di una mansarda ad uso esclusivo è sempre a carico del proprietario in caso di infiltrazioni d'acqua? Oppure in quanto parte del tetto la sua manutenzione può essere a carico di tutti i condomini? .....	167
289. E se invece l'infiltrazione dipende dallo scivolamento di alcune tegole, è corretto addebitare la riparazione del tutto a tutti i condomini ma la sostituzione dei lucernari ai soli proprietari dei locali? .....	167
290. In occasione della ristrutturazione del tetto comune viene approvata la creazione di lucernari per le mansarde. Come ripartire le spese? .....	168
291. In caso di tetto che copre due scale, se è interessata ai lavori come ripartire le spese? .....	168
<b>40. Verbale .....</b>	<b>169</b>
292. Ci sono regole particolari da seguire per la stesura del verbale? .....	169
293. Come deve essere strutturato il verbale dell'assemblea? .....	169
294. Se il verbale non riporta il nome dei condomini che hanno votato a favore o contro, ma solo la generica indicazione "l'assemblea approva" è possibile impugnare le delibere? .....	170
295. Il verbale deve essere redatto e chiuso necessariamente nel corso e alla presenza dell'assemblea condominiale, oppure può essere modificato successivamente? .....	170
296. Si può impugnare una delibera con la motivazione che l'assemblea si è svolta in maniera differente rispetto a quanto verbalizzato? .....	171
297. Si può impugnare una delibera con la motivazione che sul verbale manca la firma del presidente? .....	171
298. Il verbale senza le firme del presidente e del segretario è valido comunque? .....	171

299. Si può videoregistrare l'assemblea condominiale per verificare che il verbale sia rappresentativo di quanto accade nella riunione? .....	172
300. È previsto uno specifico termine per l'invio del verbale? .....	172
301. È necessario che l'amministratore abbia l'attestazione dell'avvenuta consegna del verbale? .....	172