

---

# DIRITTI DEL CONDOMINO

di Francesco Tavano

**Nuovo manuale pratico  
aggiornato con le ultime novità  
per conoscere diritti e doveri  
e vivere in pace nel condominio**

**Testo utilissimo per condòmini,  
amministratori di condominio  
e operatori del diritto**

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

---

L'autore, pur essendo persuaso di aver scritto un'opera preziosa per chi ha problemi di condominio, sarà grato a tutti i lettori che vorranno gentilmente **segnalare eventuali imprecisioni o inesattezze, nonché dare suggerimenti su nuovi argomenti da trattare in una prossima edizione.**

Chi vuole può scrivere, telefonare o inviare e-mail a:

Studio dott. F. Tavano  
Corso Repubblica 116  
28041 ARONA (NO)  
Tel. 0322 242157  
E-mail: [tavano.francesco@tiscalinet.it](mailto:tavano.francesco@tiscalinet.it)

#### RINGRAZIAMENTO

Un particolare ringraziamento ad **Anna Bianco** e **Sabrina Tavano** per la loro preziosa collaborazione fornitami nella preparazione di questo testo.

L'Autore

# Indice sistematico

Avvertenza - Nuova legge sul condominio .....	13
Presentazione.....	15
Abbreviazioni usate nel testo.....	16

## Capitolo 1 - Condominio

1. Che cos'è il "condominio" .....	17
2. Quali sono le nuove norme di legge che regolano il condominio? .....	17
2.1. Tabella n. 1 - Articoli del codice civile relativi al condominio in base alla nuova legge .....	18
2.2. Tabella n. 2 - Articoli delle norme di attuazione del c.c. relative al condominio, come modificati dalla nuova legge n. 220/2012 .....	19
2.3. Tabella n. 3 - Articoli del codice civile relativi alla comunione .....	21
2.4. Altre modifiche previste dalla L. 220/2012 .....	22
2.5. Ulteriori modifiche previste dal D.L. n. 145/2013 .....	22
2.6. Entrata in vigore della legge 220/2012 e delle ultime modifiche.....	23

## Capitolo 2 - Parti comuni dell'edificio

1. Beni oggetto di proprietà comune .....	25
1.1. Supercondominio .....	26
2. Modifiche alle destinazioni d'uso .....	26
2.1. Tutela delle destinazioni d'uso (Rinvio).....	27
3. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni .....	27
3.1. Rinuncia all'utilizzo dell'impianto centralizzato .....	27

4. Indivisibilità delle parti comuni .....	28
5. Innovazioni .....	28
6. Innovazioni gravose o voluttuarie.....	28
7. Opere su parti di proprietà o uso individuale .....	29
8. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	29
9. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.....	30

### **Capitolo 3 - Ripartizione delle spese e tentativo di conciliazione**

1. Ripartizione delle spese per le parti comuni.....	31
2. Mantenimento e ricostruzione delle scale e degli ascensori .....	31
3. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai .	32
4. Lastrici solari di uso esclusivo.....	32
5. Perimento totale o parziale dell'edificio (rinvio) .....	33
6. Preliminare tentativo di conciliazione nelle controversie civili .	33
7. Incostituzionalità dell'obbligo del tentativo di conciliazione....	34
8. Reintroduzione dell'obbligo di tentativo di conciliazione .....	34
9. Mediazione in condominio .....	35

### **Capitolo 4 - Costruzione sopra l'ultimo piano**

1. Diritto alla sopraelevazione .....	37
2. Diritto di opporsi alla sopraelevazione per motivi di sicurezza	38
3. Diritto di opporsi alla sopraelevazione per altri motivi .....	39
4. Installazione veranda sopra l'ultimo piano.....	40
5. Diritto all'indennità di sopraelevazione .....	40
5.1. Soggetto avente diritto all'indennità.....	41
6. Tabella n. 4 - Costruzione sopra l'ultimo piano e perimento dell'edificio .....	42
1. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio .....	42
2. Perimento totale o parziale dell'edificio .....	43
3. Prescrizione del diritto all'indennità di sopraelevazione .....	43

### **Capitolo 5 - Amministratore del condominio**

1. Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore .....	45
1.1. Nomina dell'amministratore .....	45
1.2. Obbligo di conto corrente postale o bancario.....	46
1.3. Riscossione forzosa delle somme dovute.....	46
1.4. Durata dell'incarico di amministratore.....	46
2. Requisiti per svolgere l'incarico di amministratore.....	46
3. Attribuzioni dell'amministratore .....	47

4. Contenuto del rendiconto condominiale.....	48
5. Spese fatte dal condomino per le parti comuni .....	49

### **Capitolo 6 - Assemblea dei condomini**

1. Attribuzioni dell'assemblea condominiale.....	51
2. Convocazione dell'assemblea .....	52
3. Intervento in assemblea tramite rappresentante .....	52
4. Costituzione dell'assemblea.....	53
5. Tabella n. 5 - Maggioranza necessaria per la validità delle delibere .....	53
6. Altre delibere non previste nella tabella (rinvio).....	56
7. Diritti del condomino dissenziente .....	56
8. Delibere nulle e delibere annullabili .....	57
9. Trasmissione del verbale ai singoli condomini .....	58

### **Capitolo 7 - Regolamento condominiale**

1. Documento importante .....	61
2. Quando è obbligatoria l'esistenza del regolamento .....	61
2.1. Cosa deve contenere il regolamento .....	62
3. Tipi di regolamento .....	63
4. Animali in condominio.....	64
5. Sanzioni per chi non rispetta il regolamento.....	64
6. "Case chiuse" in condominio?.....	65
7. Divieto di fumo in condominio .....	66
7.1. Parere del Ministero della Salute sul divieto di fumo in condominio .....	66
7.2. Requisiti dei cartelli .....	67
7.3. Fac simile cartello VIETATO FUMARE.....	68
7.4. Sanzioni per i trasgressori al divieto di fumo .....	68

### **Capitolo 8 - Rumori molesti**

1. Rumori in condominio .....	71
2. Norme del codice contro i rumori molesti.....	71
3. Altre leggi sui divieti dei rumori molesti.....	73
4. Rumori tollerati e rumori vietati .....	74
5. Stalking in condominio.....	75
6. Anche il costruttore può essere responsabile dell'eccessiva rumorosità .....	76

## Capitolo 9 - Termini da rispettare

1. Scadenze riguardanti il condominio .....	77
2. Tabella n. 6 - Riepilogo scadenze e termini condominiali .....	78
1. Impugnazione del regolamento.....	78
2. Partecipazione ai vantaggi delle innovazioni gravose o voluttuarie.....	78
3. Durata in carica dell'amministratore.....	78
4. Resoconto della gestione condominiale da parte dell'amministratore.....	78
5. Dissenso dei condomini rispetto alle liti.....	78
6. Ricorso contro i provvedimenti presi dall'amministratore. ..	79
7. Costituzione assemblea in seconda convocazione.....	79
8. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.....	79
9. Pagamento dei contributi arretrati, per chi subentra nei diritti di un condomino.....	79
10. Sospensione utilizzo servizi comuni, al condomino moroso, da parte dell'amministratore, se i servizi comuni sono susceptibili di godimento separato.....	79
11. Reclamo alla Corte d'appello, contro i provvedimenti del tribunale sulla revoca dell'amministratore. ....	79
12. Convocazione straordinaria dell'assemblea direttamente dai condomini. ....	80
13. Comunicazione avviso di convocazione assemblea ai condomini.....	80
3. Altre scadenze e termini condominiali (rinvio) .....	80

## Capitolo 10 - Riscaldamento e parti comuni

1. Diritti sulle parti comuni .....	81
2. Distacco dall'impianto di riscaldamento.....	81
3. Indivisibilità delle parti comuni .....	82
4. Innovazioni.....	82
5. Innovazioni gravose o voluttuarie.....	83

## Capitolo 11 - Rapporti tra condomino e inquilino

1. Ripartizione spese tra condomino e inquilino.....	85
2. Tabella n. 7- Quota delle spese spettante all'inquilino e quota spettante al proprietario .....	85
1. Acqua .....	85
2. Amministrazione.....	86
3. Ammortamento .....	86

4. Antenne .....	86
5. Aria condizionata .....	87
6. Ascensore .....	87
7. Assicurazione .....	87
8. Avvolgibili.....	87
9. Campi da tennis, altri giochi, piscine ecc.....	87
10. Canne fumarie .....	88
11. Cantine.....	88
12. Cassette delle lettere.....	88
13. Cortile .....	88
14. Citofoni, videocitofoni e impianti apriporta.....	88
15. Condizionatori d'aria .....	88
16. Contributo di miglioria.....	89
17. Distinta delle spese.....	89
18. Energia elettrica .....	89
19. Fognatura.....	89
20. Giardino .....	89
21. Grondaie .....	89
22. Imbiancatura e verniciatura.....	90
23. Impianto d'allarme.....	90
24. Impianto antincendio .....	90
25. Impianto igienico-sanitario .....	90
26. Impianto elettrico .....	90
27. Imposte e tasse .....	91
28. Lampadine.....	91
29. Pavimenti.....	91
30. Porte .....	91
31. Portineria .....	91
32. Pozzi neri .....	91
33. Pulizia.....	92
34. Rifiuti .....	92
35. Riparazione danni per caso fortuito.....	92
36. Riparazioni straordinarie .....	92
37. Riscaldamento .....	92
38. Scaldabagno .....	92
39. Scale .....	93
40. Sicurezza impianti.....	93
41. Spazzatura.....	93
42. Tasse .....	93
43. Tetto .....	93

44. Vetri.....	93
45. Vigilanza notturna .....	93
2.1. Precisazione sul criterio di ripartizione delle spese .....	93
2.2. Miglioramenti apportati alla cosa locata (art. 1592 c.c.) .....	94
2.3. Addizioni sulla cosa locata .....	94

## Capitolo 12 - Comunione

1. Differenza tra condominio e comunione .....	95
2. Amministratore e regolamento .....	96
3. Impugnazione delle delibere e scioglimento della comunione..	96
3.1. Precisazione della Cassazione .....	97

## Capitolo 13 - Appendice legislativa

1. Codice Civile - Comunione in generale (artt. da 1100 a 1116)	99
1100. Norme regolatrici.....	99
1101. Quote dei partecipanti .....	99
1102. Uso della cosa comune.....	99
1103. Disposizioni della quota .....	100
1104. Obblighi dei partecipanti .....	100
1105. Amministrazione.....	100
1106 Regolamento della comunione e nomina di amministratore.....	100
1107. Impugnazione del regolamento .....	101
1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione .....	101
1109. Impugnazione delle deliberazioni .....	101
1110. Rimborso di spese .....	102
1111. Scioglimento della comunione .....	102
1112. Cose non soggette a divisione.....	102
1113. Intervento nella divisione e opposizione .....	102
1114. Divisione in natura .....	103
1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti .....	103
1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria .....	103
2. Codice Civile - Condominio degli edifici, titolo VII - capo II (artt. da 1117 a 1139) .....	104
2.1. Premessa .....	104
Art. 1117. Parti comuni dell'edificio. ....	104
Art. 1117- <i>bis</i> . Ambito di applicabilità. ....	105
Art. 1117- <i>ter</i> . Modificazioni delle destinazioni d'uso.....	105



Art. 1117- <i>quater</i> . Tutela delle destinazioni d'uso. ....	106
Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni. ....	106
Art. 1119. Indivisibilità.....	106
Art. 1120. Innovazioni.....	107
Art. 1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.....	108
Art. 1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale. ....	108
Art. 1122- <i>bis</i> . Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	109
Art. 1122- <i>ter</i> . Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.	110
Art. 1123. Ripartizione delle spese. ....	110
Art. 1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori. ....	111
Art. 1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.....	111
Art. 1126. Lastrici solari di uso esclusivo.....	112
Art. 1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio. ....	112
Art. 1128. Perimento totale o parziale dell'edificio. ....	113
Art. 1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore. ...	113
Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore. ....	116
Art. 1130- <i>bis</i> . Rendiconto condominiale.....	118
Art. 1131. Rappresentanza. ....	118
Art. 1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti.....	119
Art. 1133. Provvedimenti presi dall'amministratore. ....	119
Art. 1134. Gestione di iniziativa individuale. ....	120
Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini. ....	120
Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. ....	121
Art. 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea. ...	122
Art. 1138. Regolamento di condominio.....	123
Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione. ....	123
Art. 2659, comma I, n. 1. Nota di trascrizione.....	124
<b>3.</b> Codice Procedura Civile - Art. 23 .....	124
Art. 23. Foro per le cause tra soci e tra condomini.....	124
<b>4.</b> Disposizioni di attuazione del Codice Civile	
(Artt. da 61 a 72, nonché artt. 155, 155- <i>bis</i> e 156) .....	125
Art. 61 .....	125
Art. 62 .....	125
Art. 63 .....	126
Art. 64 .....	126

Art. 65 .....	127
Art. 66 .....	127
Art. 67 .....	128
Art. 68 .....	129
Art. 69 .....	129
Art. 70 .....	130
Art. 71 .....	130
Art. 71 <i>bis</i> .....	130
Art. 71 <i>ter</i> .....	132
Art. 71 <i>quater</i> .....	132
Art. 72 .....	133
Art. 155 .....	133
Art. 155 <i>bis</i> .....	133
Art. 156 .....	133
<b>5.</b> Disciplina delle locazioni di immobili urbani - Legge 27 luglio 1978, n. 392 – artt. 9 e 10 .....	134
Art. 9. Oneri accessori.....	134
Art. 10. Partecipazione del conduttore all’assemblea dei condomini .....	134
<b>6.</b> Deliberazioni sull’eliminazione delle barriere architettoniche Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2.....	135
Art. 2. Deliberazioni sull’eliminazione delle barriere architettoniche.....	135
<b>7.</b> Parcheggi condominiali - Legge 24 marzo 1989, n. 122 – Art. 9	136
<b>8.</b> Risparmio energetico - Legge 9 gennaio 1991, n. 10 – Art. 26	138
Art. 26. Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti.....	138
<b>9.</b> Contabilizzazione e termoregolazione del calore DPR 2 aprile 2009, n. 59.....	139
Art. 4 - Criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti.....	139
<b>10.</b> Regolamento per impianti termici - DPR 16/4/2013, n. 74 – Artt. da 1 a 12.....	140
<b>11.</b> Ascensori e montacarichi - DPR 30 aprile 1999, n. 162 – Artt. da 12 a 17.....	154
<i>Booksite</i> – Nuova tabella oneri accessori (CONFEDILIZIA e SUNIA-SICET-UNIAT) .....	160