

N. 12 DICEMBRE 2025 2€



# COSE di CASA

IL MENSILE PER VIVERE MEGLIO LA CASA

OGNI COSA AL SUO POSTO  
IN 22 MQ BEN ORGANIZZATI

UNA MANSARDA DI 95 MQ  
RIDISEGNATA DALLA LUCE

64+64 MQ IN EQUILIBRIO  
TRA PASSATO E MODERNITÀ

## IDEE DA COPIARE

- LA CABINA NELL'ARMADIO
- TELEVISORE A SCOMPARSA

LE NUOVE FANTASIE FLOREALI  
SU MOBILI, OGGETTI FINITURE

TAVOLE PER LE FESTE DI NATALE

## LE CUCINE CLASSICHE

TAPPETI REGISTI DELLO SPAZIO

IL BAGNO PER I PICCOLI  
SICURO, BELLO, ERGONOMICO

## I DIVANI SUPER RELAX

IL GUARDAROBA SU MISURA

I RUOI IN CONDOMINIO



# LA GESTIONE DEL CONDOMINIO

La macchina organizzativa dell'abitare in uno stesso stabile prevede **attori e competenze** disciplinati per legge, con **responsabilità e doveri** delegati dall'insieme dei proprietari delle unità immobiliari

**L**a convivenza civile in condominio non è un esercizio di buona volontà, ma un **equilibrio regolato da ruoli, competenze e norme** precise: una piccola macchina giuridica fatta di **decisioni, controlli e responsabilità** condivise. • Amministratore, consiglieri, presidente dell'assemblea - insieme ai singoli condòmini, ai fornitori e alle autorità pubbliche - compongono una rete complessa in cui ogni atto trova una cornice legislativa e un relativo grado di responsabilità. Vale la pena specificare che i gruppi Whatsapp che negli ultimi anni in molti condomini sono nati, e all'interno dei quali i condòmini riportano informazioni utili e possibili disservizi, non hanno alcun valore legale e quindi sono da considerare "luoghi virtuali" in cui scambiarsi solo opinioni e avvisi di pubblica utilità.

## IN CASO DI SUPERCONDOMINIO

Si tratta di un complesso composto da più edifici tra loro autonomi che condividono spazi comuni (per esempio giardino, parcheggio, campi sportivi, impianti). • In tal caso, alle tabelle millesimali dei singoli caseggiati se ne deve aggiungere una ulteriore, contenente i millesimi "supercondominiali": è necessaria per stabilire la partizione delle spese tra i vari edifici. • L'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile dispone che, quando i partecipanti all'Assemblea siano più di 60, ciascun condominio abbia l'obbligo di designare (con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti e i due terzi del valore del singolo edificio) il proprio rappresentante per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. • La norma dispone poi che, nel caso in cui non si riesca a



SHUTTERSTOCK

La vita condominiale è scandita da regole precise. Il Codice civile, con gli articoli dal 1117 al 1139, stabilisce un sistema in cui nulla è lasciato al caso. L'amministratore, figura cardine, deve convocare l'assemblea, attuare le decisioni, gestire i conti e far rispettare il regolamento, rispondendo delle proprie azioni anche sul piano legale. Attorno a lui operano i consiglieri, che fungono da raccordo con i condòmini, e il presidente dell'assemblea, garante dell'ordine e della correttezza dello svolgimento. Fulcro principale è l'assemblea stessa, luogo in cui i singoli proprietari, insieme, decidono il destino dell'edificio e delle sue parti comuni.

raggiungere il quorum richiesto, ciascun partecipante possa rivolgersi al giudice, che nomina un rappresentante del condominio. • Tale figura può essere anche un soggetto terzo, estraneo al condominio, legittimato a intervenire all'assemblea generale solo se l'intervento che interessa le parti comuni rientra nella manutenzione ordinaria, o qualora ci sia da nominare il superamministratore (cioè l'amministratore del supercondominio), unico legittimato ad agire in giudizio a tutela dei beni del complesso. • Per la nomina serve la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio, salvo che ci sia un regolamento contrattuale, una clausola regolamentare o un atto costitutivo che stabilisca diversamente.

## L'AMMINISTRATORE

Il condominio è una vera e propria comunità e, come tale, affinché tutto funzioni correttamente, **necessita di essere gestita**. • Il compito è affidato all'amministratore (obbligatorio negli stabili con più di otto unità immobiliari), persona fisica o società in possesso di determinati requisiti, fra i quali non aver subito condanne per alcuni reati (per esempio contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, il patrimonio), possedere il diploma di scuola secondaria di secondo grado, **aver frequentato un corso di formazione professionale**. • L'assemblea, alla quale possono partecipare tutti i condòmini proprietari, sceglie l'amministratore con **il voto favorevole della maggioranza** degli intervenuti, pari almeno alla metà del valore dell'edificio (cioè 500 millesimi). • In caso di **mancato raggiungimento del quorum**, ogni condòmino

è legittimato a chiedere all'autorità giudiziaria di nominare una figura "giudiziale". • L'articolo 1710 del Codice civile dispone che l'amministratore, operante in forza della stipula di un contratto con il condominio, "è tenuto a **eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia**". • Ciò significa che il professionista deve garantire la **pacifica convivenza tra condòmini**, nonché la loro sicurezza. • Più precisamente, deve vigilare sulle parti comuni e occuparsi della relativa manutenzione (ordinaria e straordinaria), eseguire le delibere assembleari, gestire le spese necessarie, garantire i servizi comuni, verificare che **i partecipanti osservino le norme contenute nel regolamento condominiale**, riscuotere le somme dovute dai singoli condòmini che usufruiscono dei servizi e degli impianti comuni, predisporre il consuntivo delle

spese a fine gestione. • E ancora, deve **convocare l'assemblea almeno una volta all'anno** per approvare il rendiconto. • Tra i compiti rientra anche la **riscossione delle morosità** riferibili a uno o più condòmini: in merito, l'articolo 1129 del Codice civile prevede che l'amministratore agisca per la riscossione forzosa delle somme dovute entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio "nel quale il credito esigibile è compreso". • L'amministratore, infine, è **il rappresentante legale del condominio** e in tale veste può agire in nome e per conto dei proprietari nelle cause che abbiano come oggetto la gestione ordinaria dell'edificio e delle sue parti comuni. • In caso di **il condominio venga citato in giudizio**, gli atti vengono notificati all'amministratore, chiamato a informarne il prima possibile i titolari delle unità immobiliari.

## PRESIDENTE, SEGRETARIO E CONSIGLIO DI CONDOMINIO

In Assemblea, l'amministratore può essere affiancato da altre figure - presidente, segretario, consiglieri di condominio - per legge non obbligatorie.

✓ **Il presidente** è nominato dall'assemblea e ha il compito di garantire la validità della stessa, prestando, per esempio, attenzione alle procedure di convocazione e segnalando la presenza di soggetti che non hanno il diritto di prendere parte alla riunione. Inoltre, è garante delle delibere, della loro approvazione o della loro bocciatura e può, a sua volta, nominare un **segretario**, chiamato a redigere il verbale. Questo

è un atto privato, contenente tutte le informazioni concernenti l'Assemblea, da inviare in copia a tutti i condòmini - presenti e assenti - e da allegare al registro dei verbali, custodito dall'amministratore. ✓ Un terzo organo, privo di poteri, è il **consiglio di condominio** (composto da almeno tre condòmini in edifici di almeno dodici unità immobiliari), che ha funzioni di controllo dell'amministratore e di suo intermediario con i singoli proprietari delle unità immobiliari, particolarmente utile in complessi residenziali di grande estensione.

## E SENZA AMMINISTRATORE?

La nomina dell'amministratore non è obbligatoria negli edifici con meno di otto abitazioni, ma l'assemblea può individuare una persona (anche esterna) a cui delegare lo svolgimento di compiti semplici, quali raccogliere le somme per pagare il riscaldamento centralizzato, gestire i pagamenti di tecnici

e professionisti incaricati (elettricisti, idraulici, impresa di pulizie), seguire il rendiconto delle spese. Si tratta del cosiddetto "facente funzioni" il quale svolge tale ruolo in forma volontaria, senza compenso, con possibilità di rimborsarsi spese. È lo stesso art. 1129, comma 6, del Codice civile a spiegare che "in mancanza

dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche a terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe". Il facente funzioni non è obbligato ad avere requisiti sia di onorabilità (godere dei diritti civili e non essere

condannato per reati o protesti) sia professionali (diploma di scuola secondaria di secondo grado, aggiornamento con corsi di formazione), non deve sottoscrivere una polizza assicurativa e, non essendo responsabile delle parti comuni e degli impianti condivisi, in nessun caso può rappresentare in giudizio il condominio.