



---

# IL CONDOMINIO NELL'IMPIANTO CODICISTICO

---

APPROFONDIMENTO E ANALISI DELLE NORME CODICISTICHE E IMPLICAZIONI PRATICHE



DA NOVEMBRE 2026 – GIUGNO 2027

AIAC – ASSOCIAZIONE ITALIANA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Via delle Bettole, 34 - Brescia

Piano di formazione per amministratori di condominio — otto incontri mensili, da novembre 2026 a giugno 2027, sul perimetro degli articoli 1117–1139 del codice civile e delle disposizioni di attuazione 61–72

|             |                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinatari | Amministratori di condominio, professionisti e gestori immobiliari                        |
| Relatore    | Avvocato GIANFRANCO DI RAGO                                                               |
| Formato     | Un incontro al mese · 90 minuti (variante da 60 minuti) · in streaming su ZOOM            |
| Metodo      | Caso pratico → norma → giurisprudenza → ricadute operative                                |
| Monte ore   | 8 incontri · 12 ore complessive (variante da 60 minuti: 8 ore)                            |
| Documento   | Programmazione didattica, verificata al 16 settembre 2026 — non costituisce parere legale |

## Indice

|                                                                                             |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Il percorso in sintesi.....                                                              | 3 |
| Finalità del ciclo .....                                                                    | 3 |
| La sequenza logica (e perché non è l'ordine del codice) .....                               | 3 |
| Copertura degli articoli.....                                                               | 3 |
| 2. Impianto didattico .....                                                                 | 4 |
| Formato dell'incontro.....                                                                  | 4 |
| Materiali per ogni incontro .....                                                           | 4 |
| Due avvertenze di metodo .....                                                              | 4 |
| 3. Calendario del ciclo.....                                                                | 5 |
| 4. Le schede dei moduli .....                                                               | 5 |
| Modulo 1 · Novembre 2026 — Beni comuni e proprietà esclusiva: la linea di confine .....     | 5 |
| Contenuti .....                                                                             | 5 |
| Obiettivo operativo .....                                                                   | 6 |
| Caso pratico .....                                                                          | 6 |
| Modulo 2 · Dicembre 2026 — Innovazioni, destinazioni d'uso e opere del singolo .....        | 6 |
| Contenuti .....                                                                             | 6 |
| Obiettivo operativo .....                                                                   | 7 |
| Caso pratico .....                                                                          | 7 |
| Modulo 3 · Gennaio 2027 — La ripartizione delle spese: regola generale e casi speciali..... | 7 |
| Contenuti .....                                                                             | 7 |
| Obiettivo operativo .....                                                                   | 8 |
| Caso pratico .....                                                                          | 8 |
| Modulo 4 · Febbraio 2027 — Tabelle millesimali: formazione, rettifica, revisione .....      | 8 |
| Contenuti .....                                                                             | 8 |
| Obiettivo operativo .....                                                                   | 8 |

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Caso pratico .....                                                                                   | 9  |
| Modulo 5 · Marzo 2027 — L'amministratore: nomina, requisiti, revoca, obblighi e responsabilità ..... | 9  |
| Contenuti .....                                                                                      | 9  |
| Obiettivo operativo .....                                                                            | 10 |
| Caso pratico .....                                                                                   | 10 |
| Modulo 6 · Aprile 2027 — Assemblea: convocazione, quorum, verbale e impugnazioni.....                | 10 |
| Contenuti .....                                                                                      | 10 |
| Obiettivo operativo .....                                                                            | 11 |
| Caso pratico .....                                                                                   | 11 |
| Modulo 7 · Maggio 2027 — Il regolamento di condominio e i limiti dell'autonomia privata .....        | 11 |
| Contenuti .....                                                                                      | 11 |
| Obiettivo operativo .....                                                                            | 12 |
| Caso pratico .....                                                                                   | 12 |
| Modulo 8 · Giugno 2027 — Rendiconto, morosità, liti: la gestione del conflitto.....                  | 12 |
| Contenuti .....                                                                                      | 12 |
| Obiettivo operativo .....                                                                            | 13 |
| Caso pratico .....                                                                                   | 13 |
| 5. Dossier: le proposte di riforma in discussione .....                                              | 13 |
| Che cosa c'è sul tavolo.....                                                                         | 13 |
| Come trattarlo in aula .....                                                                         |    |

## 1. Il percorso in sintesi

### Finalità del ciclo

Il ciclo non è una rassegna di istituti, ma un percorso di consolidamento operativo: ogni incontro chiude con ciò che l'amministratore deve fare, come lo deve documentare e dove si annida il contenzioso. Il perimetro è volutamente chiuso e verificabile — articoli da 1117 a 1139 del codice civile e disposizioni di attuazione 61–72 — così che al termine dei sette mesi la platea abbia attraversato l'intera disciplina del condominio negli edifici, senza dispersioni.

### La sequenza logica (e perché non è l'ordine del codice)

Gli incontri sono ordinati secondo il modo in cui i problemi si presentano nella gestione reale:

1. **I beni** — che cosa è comune e che cosa è esclusivo: è la radice di ogni lite (novembre).
2. **Il potere di trasformarli** — innovazioni, destinazioni d'uso, interventi del singolo (dicembre).
3. **Il denaro** — criteri di ripartizione delle spese e relativi casi speciali (gennaio), quindi lo strumento tecnico che li misura: le tabelle millesimali (febbraio).
4. **Gli organi** — prima chi gestisce (marzo: l'amministratore), poi chi decide (aprile: l'assemblea).
5. **Le regole della comunità** — il regolamento di condominio e i limiti dell'autonomia privata (maggio).
6. **La gestione e il conflitto** — rendiconto, morosità, liti, ignoranza del debito e contenzioso (giugno).

### Copertura degli articoli

La tabella mostra quale modulo copre ciascun blocco normativo: nessun articolo del perimetro resta fuori e nessun incontro invade materie estranee (locazioni, privacy, sicurezza sul lavoro, incentivi fiscali), se non per il rinvio indispensabile alla normativa di settore.

| 8 Moduli          | Articoli del codice civile                                       | Disposizioni di attuazione |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1 · Novembre 2026 | 1117, 1117-bis, 1118, 1119, 1122                                 | 61, 62                     |
| 2 · Dicembre 2026 | 1117-ter, 1117-quater, 1120, 1121, 1122, 1122-bis, 1122-ter      | —                          |
| 3 · Gennaio 2027  | 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128                               | —                          |
| 4 · Febbraio 2027 | 1123, 1124, 1126, 1136 (richiami)                                | 68, 69                     |
| 5 · Marzo 2027    | 1129, 1130, 1130-bis, 1131                                       | 64, 71, 71-bis             |
| 6 · Aprile 2027   | 1135, 1136, 1137                                                 | 66, 67                     |
| 7 · Maggio 2027   | 1107, 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137, 1138, 1139 | 63, 66, 67, 69, 70, 72     |
| 8 · Giugno 2027   | 1129, 1130-bis, 1131, 1132, 1133, 1134                           | 63, 64, 65                 |

Il modulo 4 richiama i criteri di ripartizione (1123, 1124, 1126) perché le tabelle si leggono solo insieme alle spese che servono a dividere; il modulo 7 richiama le norme inderogabili elencate dall'articolo 1138, quarto comma, e dalle disposizioni di attuazione 63, 66, 67 e 69 (articolo 72 disposizioni di attuazione) ecc..

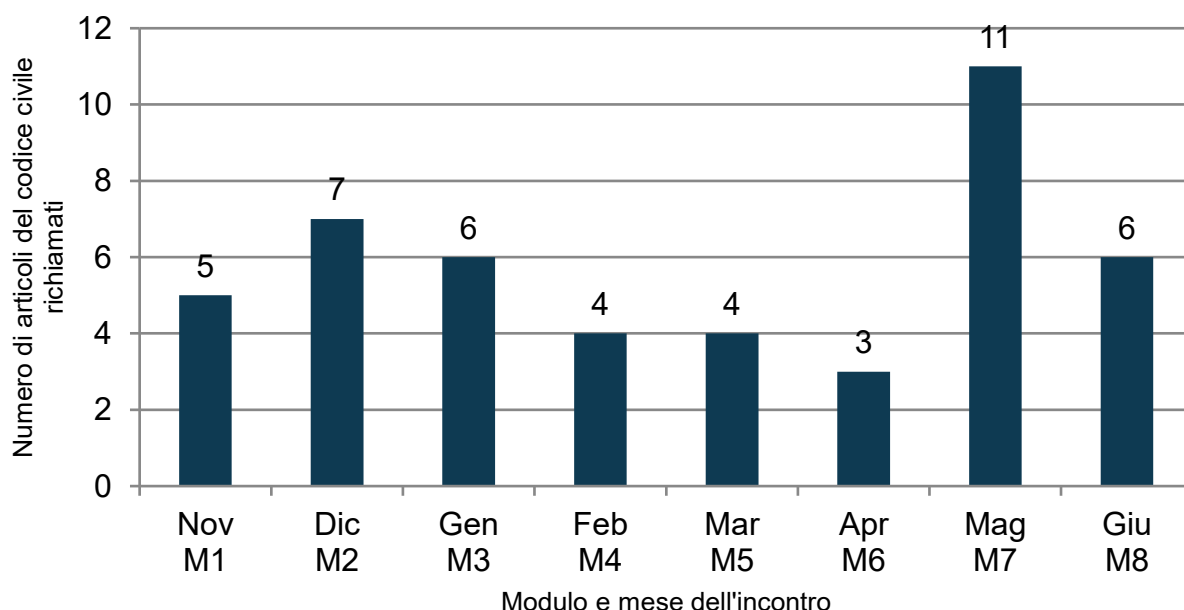


Figure 1: Articoli del codice civile richiamati in ciascun modulo — un articolo può comparire in più moduli (46 richiami su 30 articoli del perimetro). Il modulo di maggio è il più denso perché concentra le norme inderogabili.

## 2. Impianto didattico

### Formato dell'incontro

| Fase              | 90 minuti | Contenuto                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apertura          | 10'       | Rubrica fissa «cantier normativo»: novità normative e giurisprudenziali del mese trascorso, con avvertenza espressa su ciò che è legge e ciò che è soltanto proposto. |
| Parte generale    | 35'       | Inquadramento dell'istituto, testo delle norme commentate articolo per articolo, orientamenti consolidati.                                                            |
| Parte applicativa | 25'       | Due casi pratici costruiti sull'esperienza del relatore: analisi dei documenti (verbale, tabella, lettera, decreto) e individuazione del rimedio.                     |
| Confronto         | 20'       | Domande, «sportello» su casi portati dai partecipanti, indicazioni operative in forma di checklist.                                                                   |

Orario (15.00 – 16.30), collegamento in streaming su ZOOM, registrazione dell'incontro.

### Materiali per ogni incontro

- Dispensa di sintesi.
- Fac-simile operativo coerente con il tema (verbale di assemblea con quorum corretti, lettera di convocazione, prospetto di riparto, lettera di messa in mora, comunicazione ai creditori ex articolo 63 disposizioni di attuazione).
- Checklist: ciò che l'amministratore verifica prima di deliberare o di agire.

### Due avvertenze di metodo

**1. Norme vigenti e proposte di riforma restano separate.** Alla data di questo documento non è intervenuta alcuna modifica al codice civile in materia di condominio successiva alla legge 11 dicembre 2012, n. 220: si

applicano gli articoli 1117–1139 nel testo qui richiamato. Le iniziative in discussione in Parlamento sono illustrate come tali e non possono essere applicate da alcuna assemblea.

**2. Il corso non è consulenza sul singolo caso.** I casi discussi sono ricostruzioni didattiche; le posizioni individuali si valutano solo con l'esame dei documenti e del titolo di proprietà. Il relatore indica in aula, per ciascun tema, dove la soluzione cambia in base al regolamento e al titolo, e vale la pena prevedere la presenza, in uno o due incontri, di un notaio o di un tecnico per i profili di sovrapposizione.

### 3. Calendario del ciclo

Otto incontri, uno al mese, da novembre 2026 a giugno 2027. Ogni modulo è autonomo — chi entra a percorso avviato non resta indietro — ma i materiali cumulativi tengono insieme il filo.

| Data             | Titolo dell'incontro                                                   | Perimetro normativo                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 17 Novembre 2026 | Beni comuni e proprietà esclusiva: la linea di confine                 | 1117, 1117-bis, 1118, 1119, 1122 c.c.; disp. att. 61, 62     |
| 10 Dicembre 2026 | Innovazioni, destinazioni d'uso e opere del singolo condomino          | 1117-ter, 1117-quater, 1120, 1121, 1122-bis, 1122-ter c.c.   |
| 12 Gennaio 2027  | La ripartizione delle spese: regola generale e casi speciali           | 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128 c.c.                      |
| 09 Febbraio 2027 | Tabelle millesimali: formazione, rettifica, revisione                  | disp. att. 68, 69; richiami a 1123, 1124, 1126, 1136 c.c.    |
| 09 Marzo 2027    | L'amministratore: nomina, requisiti, revoca, obblighi e responsabilità | 1129, 1130, 1130-bis, 1131 c.c.; disp. att. 64, 71, 71-bis   |
| 06 Aprile 2027   | Assemblea: convocazione, quorum, verbale e impugnazioni                | 1135, 1136, 1137 c.c.; disp. att. 66, 67                     |
| 11 Maggio 2027   | Il regolamento di condominio e i limiti dell'autonomia privata         | 1138, 1139 c.c.; disp. att. 70, 72 (con 63, 66, 67, 69)      |
| 08 Giugno 2027   | Rendiconto, morosità, liti: la gestione del conflitto                  | 1130-bis, 1131, 1132, 1133, 1134 c.c.; disp. att. 63, 64, 65 |

### 4. Le schede dei moduli

Per ciascun incontro: perimetro normativo, contenuti, obiettivo operativo e caso da discutere in aula.

#### Modulo 1 • Novembre 2026 — Beni comuni e proprietà esclusiva: la linea di confine

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60')         |
| Codice civile    | 1117, 1117-bis, 1118, 1119, 1122 |
| Disp. attuazione | 61, 62                           |

#### Contenuti

- L'elencazione dell'articolo 1117 e la sua funzione: presunzione legale di comunione e prova contraria ricavabile dal titolo. Come si legge il titolo di provenienza (rogito, regolamento contrattuale, planimetrie, atti di frazionamento).
- Le tre categorie dell'articolo — parti necessarie all'uso comune, aree e locali di servizio, opere e installazioni destinate all'uso comune — con la lettura del criterio funzionale: parti che servono all'uso, indipendentemente dall'uso effettivo.

- I beni che generano il contenzioso quotidiano: facciate (anche per la posa di impianti tecnologici), lastrici solari, cortili e passaggi, sottotetti e volumi tecnici, vani scala, intercapedini, cavedi, aree di parcheggio, locali portineria.
- Il confine con la proprietà esclusiva: balconi e terrazzi a livello, box auto, cantine, giardini di pertinenza; diritti reali e di godimento parziario e uso esclusivo di parti comuni.
- Articolo 1117-bis: condominio parziale e supercondominio, con il rinvio delle disposizioni di attuazione 61 e 62 (separazione in condomini autonomi, maggioranze richieste, sorte delle cose che restano in comune).
- Articolo 1118: misura del diritto sulle parti comuni, inderogabilità dell'obbligo di contribuzione anche in caso di mutata destinazione della propria unità, effetti del distacco dall'impianto di riscaldamento o condizionamento centralizzato.
- Articolo 1119 (indivisibilità delle parti comuni) e articolo 1122 (opere del condomino sulle parti di proprietà o uso individuale che incidono sulle parti comuni: danno, stabilità, sicurezza, decoro, prevenzione).

### Obiettivo operativo

Imparare a costruire per iscritto la qualificazione del bene (comune, esclusivo, comune a uso esclusivo) con i documenti che la sostengono, prima di aprire il tema della spesa.

### Caso pratico

Un condominio contesta al proprietario dell'ultimo piano la chiusura di una porzione di sottotetto, mentre tre condomini hanno posato unità esterne di climatizzazione sulla facciata e un quarto ha trasformato la cantina in taverna con soppalco. Ricostruzione del regime di ciascun bene e delle conseguenze sull'assemblea e sul regolamento.

## Modulo 2 · Dicembre 2026 — Innovazioni, destinazioni d'uso e opere del singolo

|                  |                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60')                                    |
| Codice civile    | 1117-ter, 1117-quater, 1120, 1121, 1122, 1122-bis, 1122-ter |
| Disp. attuazione | —                                                           |

### Contenuti

- Le tre maggioranze che reggono il tema: quinto comma dell'articolo 1136 per le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni; secondo comma dell'articolo 1136 per le innovazioni «agevolate» elencate dall'articolo 1120, secondo comma (messa in sicurezza e salubrità di edifici e impianti, abbattimento delle barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, parcheggi, produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti centralizzati di ricezione); quattro quinti dei partecipanti e del valore per la modifica delle destinazioni d'uso ex articolo 1117-ter.
- I limiti assoluti: divieto di innovazioni che pregiudicano stabilità o sicurezza del fabbricato, alterino il decoro architettonico o rendano parti comuni inservibili all'uso anche di un solo condomino.
- Articolo 1117-ter: la procedura aggravata (affissione per trenta giorni consecutivi, convocazione con preavviso di venti giorni, indicazione a pena di nullità delle parti comuni e della nuova destinazione, dichiarazione espressa degli adempimenti compiuti) e i vizi che ne derivano.
- Articolo 1117-quater: la tutela contro le attività che incidono in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso comuni, la diffida all'esecutore, la richiesta di convocazione, la delibera con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 e l'azione giudiziaria.
- Articolo 1121: innovazioni molto gravose o voluttuarie con utilizzazione separata — chi non ne trae vantaggio è esonerato dal contributo; se l'uso separato non è possibile l'innovazione non è consentita; il diritto di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi contribuendo alle spese.

- Articolo 1122-bis: impianti non centralizzati di ricezione e impianti fotovoltaici o da fonti rinnovabili del singolo su lastrico o superfici comuni — comunicazione all'amministratore, poteri dell'assemblea (modalità alternative, cautele, garanzia, riparto dell'uso del lastrico), accesso alle unità. Il punto delicato del decoro e dell'uso collettivo di un bene limitato.
- Articolo 1122-ter: videosorveglianza sulle parti comuni con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136, e rinvio alla disciplina di settore per il trattamento dei dati.

### Obiettivo operativo

Saper impostare la delibera corretta fin dalla convocazione: individuare la fattispecie (innovazione semplice, agevolata, modifica di destinazione d'uso), la maggioranza applicabile e la documentazione da produrre in assemblea.

### Caso pratico

Assemblea che delibera a maggioranza semplice la posa di un cappotto termico con modifica del profilo della facciata e l'installazione di un impianto fotovoltaico sul lastrico solare, con due condomini dissenzienti (uno dei quali ha un impianto autonomo) e un condomino che ha già posato per conto proprio un impianto sulla facciata: si verifica la validità della delibera, i limiti di decoro, la ripartizione delle spese e i rimedi del dissenziente.

## Modulo 3 · Gennaio 2027 — La ripartizione delle spese: regola generale e casi speciali

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60')           |
| Codice civile    | 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128 |
| Disp. attuazione | —                                  |

### Contenuti

- Articolo 1123: il criterio del valore della proprietà per le spese di conservazione, godimento, servizi e innovazioni deliberate; il correttivo dell'uso diverso o maggiore; il condominio parziale del terzo comma (scale, cortili, lastrici, impianti che servono una parte dell'edificio).
- Le convenzioni derogatorie e i limiti del regolamento; quando la diversa ripartizione pattizia è opponibile e quando no.
- Articolo 1124: scale e ascensori — metà per valore, metà per altezza di piano; il computo dei piani «virtuali» (cantine, palchi morti, soffitte, lastrici non comuni).
- Articolo 1125: soffitti, volte e solai — divisione per metà tra i due piani sovrastanti, con l'attribuzione della copertura del pavimento al proprietario superiore e dell'intonaco, tinta e decorazione al proprietario inferiore.
- Articolo 1126: lastrici solari e terrazzi a uso esclusivo — un terzo delle riparazioni e ricostruzioni a carico dell'utente esclusivo, due terzi a carico degli altri condomini in proporzione al valore del piano. Lettura della norma alla luce dell'orientamento di legittimità che considera il lastrico a uso esclusivo non un bene comune, con le conseguenze su legittimazione, prescrizione e soluzioni dei conflitti di infiltrazione.
- Articolo 1127: costruzione sopra l'ultimo piano e sopraelevazione — limite statico, opposizione per aspetto architettonico o perdita di aria e luce, indennità per l'area occupata, obbligo di ricostruzione del lastrico.
- Articolo 1128: perimento totale o parziale, ricostruzione deliberata dall'assemblea, destinazione dell'indennità assicurativa alla ricostruzione delle parti comuni, diritto del condomino di cedere i propri diritti secondo stima. Preliminare al tema assicurativo (oggetto di proposta di riforma, non di norma vigente).
- La copertura contabile degli interventi: fondo speciale ex articolo 1135, primo comma, numero 4, e stato di avanzamento dei lavori, con anticipazione del tema del rendiconto svolto al modulo 8.

## Obiettivo operativo

Redigere un prospetto di riparto difendibile: criterio applicato, tabelle utilizzate, verifica di congruità del fondo e documento da consegnare all'assemblea. In aula si compila un riparto su tre casi (rifacimento di una scala, impermeabilizzazione di un lastrico con terrazzo esclusivo, sostituzione di un impianto a servizio di una sola parte dell'edificio).

## Caso pratico

Infiltrazioni dal terrazzo a livello di proprietà esclusiva: il danneggiato agisce contro il condominio, il condominio contro il proprietario del terrazzo. Si ricostruiscono le ripartizioni possibili, i tempi di prescrizione del credito e l'impatto sul giudizio già pendente, verificando come cambia il riparto se il terrazzo è comune.

## Modulo 4 · Febbraio 2027 — Tabelle millesimali: formazione, rettifica, revisione

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60')          |
| Codice civile    | 1123, 1124, 1126, 1136 (richiami) |
| Disp. attuazione | 68, 69                            |

## Contenuti

- Articolo 68 disposizioni di attuazione: il valore proporzionale di ciascuna unità espresso in millesimi nella tabella allegata al regolamento; il criterio di determinazione e ciò che non si considera (canone locatizio, miglioramenti, stato di manutenzione).
- Distinzione funzionale fra tabelle: tabella di proprietà (generale, ex articolo 68) e tabelle di ripartizione derivate (riscaldamento, ascensore, scala, lastrico, uso diverso ex articolo 1123, secondo comma). Come si costruiscono, come si verificano, quando una tabella di ripartizione non può essere usata per la spesa generale.
- Articolo 69 disposizioni di attuazione: rettifica e modifica dei valori — unanimità per la modifica convenzionale; maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 nei due casi tipici (errore; alterazione superiore a un quinto del valore proporzionale per sopraelevazione, incremento di superficie, variazione del numero delle unità), con il costo a carico di chi ha dato luogo alla variazione; azione nell'interesse anche di un solo condomino.
- Il profilo processuale: legittimazione passiva esclusiva del condominio in persona dell'amministratore; obbligo dell'amministratore di informare senza indugio l'assemblea; revoca e risarcimento del danno per l'inadempimento. Il coordinamento con l'impugnazione delle delibere ex articolo 1137.
- La distinzione tra approvazione, rettifica e revisione; l'orientamento di legittimità che nega natura negoziale all'atto di approvazione o revisione delle tabelle: conseguenze sul regime delle maggioranze e sull'uso delle tabelle come criterio di riparto.
- Effetti del ricalcolo sul passato: spese già approvate e ripartite, ripetizione dell'indebito, decorrenza; come gestire il conguaglio senza aprire un contenzioso.
- Le tabelle nel contenzioso: valore probatorio dello stato di ripartizione approvato e il divieto di fatto di ripartire secondo prassi consolidate diverse dalle tabelle.

## Obiettivo operativo

Saper leggere una tabella e difenderne l'applicazione: dalla verifica dei conteggi alla relazione tecnica di rettifica, dal verbale che approva il nuovo criterio alla comunicazione ai condomini. Corredo: fac-simile di lettera di trasmissione all'assemblea dei valori rettificati.

## Caso pratico

Tabella allegata al regolamento con un errore materiale nella colonna dei millesimi di due appartamenti, ripetuto in venti esercizi e mai contestato; sopraelevazione che ha aumentato del 22% il valore proporzionale di una sola unità. Si decide: serve l'unanimità o basta la maggioranza del secondo comma? chi sopporta il costo della nuova tabella? che ne è dei riparti già eseguiti?

## Modulo 5 · Marzo 2027 — L'amministratore: nomina, requisiti, revoca, obblighi e responsabilità

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60')         |
| Codice civile    | 1129, 1130, 1130-bis, 1131, 1132 |
| Disp. attuazione | 64, 71, 71-bis                   |

*Domanda a cui risponde l'incontro: che cosa l'amministratore deve fare, che cosa non può fare, e che cosa rischia?*

### Contenuti

- Obbligatorietà della nomina quando i condomini sono più di otto e nomina giudiziale su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario; durata annuale dell'incarico con rinnovo automatico per eguale durata; assemblea convocata per la revoca o le dimissioni che delibera anche sul successore.
- Le comunicazioni contestuali all'accettazione e a ogni rinnovo: dati anagrafici e professionali, codice fiscale (o sede e denominazione, se società), luogo dei registri, giorni e ore di visione; affissione dei recapiti nel luogo di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi.
- Polizza di responsabilità civile deliberata dall'assemblea, adeguamento dei massimali in caso di lavori straordinari deliberati e polizza professionale generale integrata: una delle voci di rischio personale dell'amministratore.
- Il conto corrente dedicato: obbligo di far transitare tutte le somme ricevute a qualunque titolo; diritto del condomino di vedere la rendicontazione periodica; conseguenze contabili e probatorie della confusione fra patrimonio condominiale e patrimonio personale.
- Articoli 1130 e 1130-bis: le dieci attribuzioni (esecuzione delle delibere e osservanza del regolamento, disciplina dell'uso delle cose comuni, riscossione e pagamento delle spese ordinarie, atti conservativi, adempimenti fiscali, anagrafe condominiale e dati sulle condizioni di sicurezza, registri dei verbali, di nomina e revoca e di contabilità, conservazione della documentazione, attestazione sullo stato dei pagamenti e liti, rendiconto annuale con convocazione entro centottanta giorni).
- Registri e comunicazioni: variazioni dei dati da comunicare per iscritto entro sessanta giorni, richiesta con raccomandata in caso di inerzia, annotazione dei movimenti di cassa entro trenta giorni, verbali con allegato il regolamento.
- Articolo 1131: rappresentanza nei limiti delle attribuzioni o dei maggiori poteri conferiti da regolamento o assemblea, legittimazione attiva e passiva per le azioni sulle parti comuni, obbligo di informare l'assemblea per le citazioni che esorbitano dalle attribuzioni, revoca e risarcimento in caso di inerzia.
- Revoca: in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la nomina o con le modalità del regolamento; revoca giudiziale su ricorso di ciascun condomino per mancato rendimento del conto o gravi irregolarità; il procedimento in camera di consiglio davanti al tribunale e il reclamo alla corte d'appello entro dieci giorni (disposizioni di attuazione 64).
- Le gravi irregolarità tipizzate dall'articolo 1129 (omessa convocazione per l'approvazione del rendiconto, rifiuto reiterato di convocare l'assemblea per la revoca o la nomina, omessa

comunicazione dell'incarico a terzi e altre), le irregolarità fiscali e la legittimazione dei condomini anche singoli a chiedere la convocazione e, in caso di inerzia dell'assemblea, il ricorso al giudice con rivalsa delle spese.

- Requisiti soggettivi e professionali ex disposizioni di attuazione 71-bis: godimento dei diritti civili, assenza di condanne per i reati indicati, misure di prevenzione, incapacità, protesti; diploma di scuola secondaria di secondo grado e formazione iniziale e periodica; deroga per l'amministratore nominato fra i condomini dello stabile; requisiti in capo a soci, amministratori e dipendenti se l'incarico è svolto da società; cessazione dall'incarico per perdita dei requisiti e poteri di convocazione del singolo condomino. Il registro tenuto presso l'associazione professionale (disposizioni di attuazione 71).

### Obiettivo operativo

Costruire la «cassetta degli attrezzi» dell'amministratore uscente e di quello entrante: verbale di passaggio di consegne, elenco dei registri, consegna della documentazione alla cessazione senza ulteriori compensi, attività urgenti da compiere per evitare pregiudizi agli interessi comuni. La rappresentanza processuale ed il dissenso dei condomini rispetto alle liti

### Caso pratico

Assemblea che revoca l'amministratore per omessa convocazione dell'assemblea di approvazione del rendiconto e per la mancata riscossione delle quote di un condomino moroso; l'amministratore revocato rifiuta il passaggio di consegne e chiede il compenso per il periodo successivo. Si analizzano i rimedi: ricorso al tribunale, azione di responsabilità, gestione delle attività urgenti nel frattempo.

## Modulo 6 · Aprile 2027 — Assemblea: convocazione, quorum, verbale e impugnazioni

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60') |
| Codice civile    | 1135, 1136, 1137         |
| Disp. attuazione | 66, 67                   |

### Contenuti

- Attribuzioni dell'assemblea ex articolo 1135: conferma dell'amministratore e retribuzione, approvazione del preventivo e della ripartizione, approvazione del rendiconto e impiego del residuo attivo, opere di manutenzione straordinaria e innovazioni con obbligo di costituire il fondo speciale; limiti al potere dell'amministratore di ordinare lavori straordinari (sola urgenza, con riferimento alla prima assemblea); la facoltà di autorizzare l'amministratore a partecipare a progetti territoriali di risanamento e messa in sicurezza.
- Convocazione (disposizioni di attuazione 66): assemblea ordinaria annuale e straordinaria; richiesta di almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore, convocazione diretta dopo dieci giorni di inerzia; convocazione d'iniziativa di ciascun condomino in mancanza dell'amministratore; avviso con ordine del giorno, luogo, giorno e ora, comunicato almeno cinque giorni prima con raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano; conseguenze di convocazione omessa, tardiva o incompleta.
- Seconda convocazione e prosecuzione: divieto di tenere l'adunanza in seconda convocazione nello stesso giorno solare della prima; facoltà di fissare più riunioni consecutive con unico avviso.
- Quorum costitutivi e deliberativi (articolo 1136): prima convocazione con due terzi del valore e maggioranza dei partecipanti, delibere approvate con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore; seconda convocazione con un terzo del valore e un terzo dei partecipanti, delibere valide con la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore.
- La clausola di ritorno al quorum del secondo comma: nomina e revoca dell'amministratore, liti attive e passive esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore, ricostruzione dell'edificio e

riparazioni straordinarie di notevole entità, delibere ex articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter e 1135, terzo comma.

- Le delibere che richiedono la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore: innovazioni ex articolo 1120, primo comma, e installazioni ex articolo 1122-bis, terzo comma.
- Deleghe (disposizioni di attuazione 67): delega scritta, limiti quantitativi se i condomini sono più di venti, un solo rappresentante per l'unità in proprietà indivisa, divieto di conferire deleghe all'amministratore; usufruttuario e nudo proprietario: esercizio del voto, comunicazione dell'avviso a entrambi, responsabilità solidale per i contributi; assemblea dei rappresentanti nei complessi con più di sessanta partecipanti.
- Verbale e registro; validità e impugnazione delle delibere (articolo 1137): obbligatorietà per tutti i condomini, annullabilità per contrarietà alla legge o al regolamento entro trenta giorni (dalla delibera per dissenzienti e astenuti, dalla comunicazione per gli assenti), azione che non sospende l'esecuzione salvo provvedimento del giudice, regole dell'istanza di sospensione.
- Annullabilità e nullità: criteri di distinzione consolidati e ricadute pratiche sulla redazione del verbale e sull'ordine del giorno. Errori ricorrenti da convocazione: convocazione di un solo comproprietario, avviso inviato a indirizzo errato, ordine del giorno generico, quorum dichiarati senza verifica dei millesimi.

### Obiettivo operativo

Redigere un verbale che regga l'impugnazione: intestazione e dati di convocazione, verifica delle presenze con millesimi, dichiarazione dei quorum, testo delle delibere, dichiarazioni dei condomini, allegati.

### Caso pratico

Delibera di approvazione del rendiconto assunta in seconda convocazione con un terzo dei partecipanti; due condomini assenti la impugnano sostenendo che la materia richiedesse comunque il quorum del secondo comma e che l'avviso, inviato per posta elettronica ordinaria, fosse irregolare. Analisi dei vizi, dei termini, dell'effetto sospensivo e della strategia del condominio.

## Modulo 7 · Maggio 2027 — Il regolamento di condominio e i limiti dell'autonomia privata

|                  |                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (variante 60')                                         |
| Codice civile    | 1138, 1139; 1107, 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 |
| Disp. attuazione | 70, 72 (con 63, 66, 67, 69)                                      |

### Contenuti

- Articolo 1138: obbligo di regolamento quando i condomini sono più di dieci; contenuto necessario (uso delle cose comuni, ripartizione delle spese, tutela del decoro dell'edificio, norme sull'amministrazione); iniziativa di ciascun condomino per la formazione o la revisione; approvazione con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136; allegazione al registro dei verbali; impugnazione secondo il richiamo all'articolo 1107.
- Il limite del quarto comma: le norme regolamentari non possono menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, né derogare agli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137. L'elenco delle norme inderogabili come strumento di prima verifica di ogni clausola.
- Il divieto di vietare il possesso o la detenzione di animali domestici (ultimo comma dell'articolo 1138): portata, limiti e regole di convivenza ammesse.
- Regolamento assembleare e regolamento contrattuale: forza vincolante, richiamo nei rogiti, modifica; quando la clausola ha natura negoziale e richiede il consenso di tutti e quando invece è modificabile a maggioranza.
- Articolo 72 disposizioni di attuazione: i regolamenti non possono derogare alle disposizioni degli articoli 63, 66, 67 e 69 — morosità e recupero, convocazione, deleghe, revisione delle tabelle. Dove

finisce l'autonomia privata, con esempi di clausole frequenti e problematiche (riparti difformi, limiti al voto, restrizioni d'uso delle unità, obblighi di garanzia).

- Destinazioni d'uso e uso delle parti comuni: clausole che le limitano, rapporti con l'articolo 1117-ter e con le norme sulle attività moleste; spunti di discussione sui divieti di locazione breve e di esercizio di attività professionali o commerciali.
- Sanzioni per le infrazioni (disposizioni di attuazione 70): somma fino a duecento euro, fino a ottocento in caso di recidiva, devoluzione al fondo per le spese ordinarie, delibera con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136, comunicazione all'interessato e impugnabilità. Le clausole sanzionatorie e la loro proporzionalità.
- Articolo 1139: rinvio alle norme sulla comunione in generale (articoli 1100–1116) per quanto non espressamente previsto dal capo: dove serve davvero e dove la disciplina condominiale è autosufficiente. Il regolamento come strumento di prevenzione del contenzioso: regole sull'uso, sulla documentazione, sulla morosità e sui tempi delle convocazioni.

### Obiettivo operativo

Redigere un regolamento (o una sua revisione) consapevole dei limiti: dalla raccolta della volontà assembleare alla verifica di ogni clausola rispetto all'elenco delle norme inderogabili. Corredo: griglia di controllo sintetica — clausola, norma di riferimento, validità, eventuale riformulazione.

### Caso pratico

Regolamento contrattuale che vieta le attività ricettive extralberghiere e impone l'uso esclusivo di un cortile ad alcune unità; un condomino esercita attività professionale con accesso dal cortile e un altro installa un divisorio che modifica l'uso della cosa comune. Si verifica: la clausola è vincolante? si applica la sanzione? occorre una delibera ai sensi dell'articolo 1117-quater?

## Modulo 8 · Giugno 2027 — Rendiconto, morosità, liti: la gestione del conflitto

|                  |                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Durata           | 90 minuti (verifica finale facoltativa: 120 minuti)                                      |
| Codice civile    | 1130-bis, 1131, 1132, 1133, 1134 (con 1129 nei commi sulla riscossione e sul rendiconto) |
| Disp. attuazione | 63, 64, 65                                                                               |

### Contenuti

- Articolo 1130-bis: contenuto del rendiconto — voci di entrata e di uscita, dati sulla situazione patrimoniale, fondi disponibili e riserve «espressi in modo da consentire l'immediata verifica»; componenti (registro di contabilità, riepilogo finanziario, nota sintetica esplicativa con rapporti in corso e questioni pendenti); conservazione dei giustificativi per dieci anni; diritto dei condomini e dei titolari di diritti reali o di godimento di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi in ogni tempo.
- Il revisore eventuale nominato dall'assemblea in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e spesa ripartita fra tutti i condomini per millesimi; il consiglio di condominio, con almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, con funzioni consultive e di controllo.
- La convocazione per l'approvazione del rendiconto entro centottanta giorni e l'omessa convocazione come grave irregolarità; conguagli dell'esercizio in corso e pregressi; dalla sessione esce una check-list di verifica del rendiconto che l'amministratore può consegnare ai condomini.
- Riscossione e morosità (disposizioni di attuazione 63): decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione, senza autorizzazione dell'assemblea, in base allo stato di ripartizione approvato; obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori che lo interpellino i dati dei condomini morosi; impossibilità per i creditori di agire verso i condomini in regola prima

dell'escussione dei morosi; sospensione, dopo un semestre di mora, della fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato — una misura oggi già in vigore, da usare con cautela e con limiti applicativi da discutere in aula.

- Compravendite e solidarietà: obbligo solidale del subentrante per i contributi dell'anno in corso e del precedente; obbligo del cedente per i contributi maturati fino alla trasmissione della copia autentica del titolo; l'attestazione sullo stato dei pagamenti ex articolo 1130, numero 9, come strumento di tutela nelle trattative e il suo peso nei giudizi di esecuzione.
- La riscossione come obbligo dell'amministratore: azione per la riscossione forzata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, salvo espressa dispensa dell'assemblea; responsabilità dell'amministratore per l'inerzia.
- Liti e responsabilità dei partecipanti: articolo 1131 (rappresentanza e informazione all'assemblea); articolo 1132 (dissenso del condomino rispetto alla lite deliberata, notifica entro trenta giorni, separazione della responsabilità per la soccombenza, diritto di rivalsa, concorso nelle spese del giudizio non ripetibili in caso di esito favorevole); articolo 1133 (provvedimenti dell'amministratore obbligatori per i condomini e ricorso all'assemblea); articolo 1134 (gestione di iniziativa individuale senza autorizzazione: nessun rimborso, salvo spesa urgente).
- Disposizioni di attuazione 65: nomina del curatore speciale quando manca il legale rappresentante dei condomini e obbligo di convocare senza indugio l'assemblea per avere istruzioni sulla condotta della lite.
- Prospettive di riforma su morosità, solidarietà dell'acquirente, sospensione dei servizi e polizza assicurativa: illustrate come proposte in discussione, con l'avvertenza che fino all'approvazione definitiva si applica la disciplina vigente.

### Obiettivo operativo

Chiudere il ciclo con una procedura integrata: approvazione del rendiconto, costituzione del fondo per i lavori deliberati, avvio del recupero delle quote entro i termini, gestione documentale dell'eventuale lite.

### Caso pratico

Condominio con quattro condomini morosi per complessivi dodicimila euro, un rendiconto approvato con vizi nella ripartizione, un fornitore che chiede i dati dei morosi e un'impresa che agisce direttamente verso i condomini in regola. Si ricostruisce l'ordine delle azioni: regolarizzazione del riparto, decreto ingiuntivo, comunicazioni ai creditori, valutazione della sospensione dei servizi separabili, gestione della lite deliberata e del dissenso.

## 5. Dossier: le proposte di riforma in discussione

Per gli amministratori questa parte del corso è essenziale, ma va trattata con una regola ferrea: distinguere sempre ciò che è in vigore da ciò che è soltanto proposto. Alla data di oggi le assemblee continuano a deliberare e le spese a essere ripartite secondo gli articoli 1117–1139 del codice civile e le disposizioni di attuazione 61–72, come modificati dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220.

### Che cosa c'è sul tavolo

| Oggetto        | Proposta contenuta nel DDL 1816                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amministratore | Pubblicazione online dell'estratto conto del conto corrente condominiale entro trenta giorni dalla fine di ogni trimestre; esonero da responsabilità quando l'inadempimento dipenda dalla morosità dei condomini, dimostrata l'attività di recupero. |

| Oggetto                                | Proposta contenuta nel DDL 1816                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maggioranze (articolo 1136)            | Riduzione del quorum per le delibere che approvano interventi obbligatori per legge, in particolare per la sicurezza degli edifici e degli impianti (es. certificato di prevenzione incendi): un terzo degli intervenuti e un terzo del valore.                                                                                       |
| Assicurazione                          | Obbligatorietà della polizza condominiale per perimento parziale o totale dell'edificio e per la responsabilità civile verso terzi, con massimale adeguato al valore dell'edificio.                                                                                                                                                   |
| Morosità (articolo 63 disp. att.)      | Sospensione dei servizi suscettibili di utilizzazione separata su presupposti agganciati alla mora di un semestre; obbligo del notaio di acquisire, prima del rogito, la dichiarazione dell'amministratore sulla morosità dei due esercizi precedenti (oggi la solidarietà del subentrante riguarda l'anno in corso e il precedente). |
| Deleghe (articolo 67 disp. att.)       | Nei supercondomini con più di sessanta partecipanti, divieto di conferire deleghe all'amministratore.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Sanzioni (articolo 70 disp. att.)      | Responsabilità del condomino anche per le infrazioni al regolamento commesse dai propri aventi causa a qualsiasi titolo.                                                                                                                                                                                                              |
| Requisiti (articolo 71-bis disp. att.) | Riferimento alla norma UNI 10801:2024 per gli amministratori di edifici con bilancio superiore a 100.000 euro o con più di cinquanta unità immobiliari; abrogazione della deroga oggi prevista per l'amministratore nominato fra i condomini.                                                                                         |
| Conduttore                             | Responsabilità solidale del conduttore con il proprietario per le spese di riscaldamento e condizionamento, per le quali già oggi vota.                                                                                                                                                                                               |
| Spese condominiali                     | Soddisfazione con precedenza anche nelle procedure di espropriazione individuale.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fisco                                  | Detraibilità del compenso dell'amministratore per l'unità adibita ad abitazione principale, entro 500 euro per ciascuna annualità.                                                                                                                                                                                                    |