QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

48

GENNAIO 2027

IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI · PROPRIETARI, ACQUIRENTI, AGENTI, INVESTITORI

Il condominio in Italia

Manuale delle regole, degli organi e dei documenti

Comprare un appartamento in un edificio con più proprietari significa entrare in un condominio. Chi compra non acquista soltanto muri e pavimenti: acquista una quota delle parti comuni, un posto in un'assemblea, una parte delle spese future e, entro certi limiti, di quelle già decise. Questo Quaderno spiega come nasce un condominio, chi lo governa, come si decide e si paga, quali documenti raccontano la sua storia e che cosa occorre leggere prima di firmare. Il quadro è aggiornato al novembre 2026: il passaggio delle liti condominiali al giudice di pace, rinviato per legge al 31 ottobre 2027; i due disegni di legge di riforma all'esame del Senato, che non sono ancora legge; le regole della Cassazione su chi paga i lavori deliberati prima della vendita, sui divieti di affitto breve scritti nei regolamenti e sui tempi entro cui il condominio deve chiedere le quote arretrate. Chiude il volume un dossier di undici documenti da raccogliere prima del preliminare, con una clausola tipo per le spese condominiali.

> Chi compra un'unità in condominio compra anche una quota di un patrimonio comune, di un bilancio comune e delle decisioni già prese. Il valore di un appartamento dipende anche da ciò che il suo condominio possiede, deve e ha deliberato.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Il condominio in Italia. Manuale delle regole, degli organi e dei documenti
Categoria	Condominio e diritti reali · Compravendita e locazione · Manuale tematico
Edizione	Versione 1.0 · Chiusura redazionale 4 novembre 2026
Metodo di verifica	Codice civile, disposizioni di attuazione, codice di procedura civile e leggi speciali letti su Normattiva con vigenza impostata al 4 novembre 2026 e, per le norme a efficacia differita, anche alla data precedente la modifica. Legge di conversione 7 agosto 2026, n. 145, letta sulla Gazzetta Ufficiale. Pronunce della Corte di cassazione riscontrate su SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it) per numero, sezione, data e testo; sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea letta su EUR-Lex. Atti parlamentari letti sui siti della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica; prassi dell'Agenzia delle Entrate e del Ministero delle Imprese e del made in Italy lette sui siti istituzionali. Verifica eseguita il 4 novembre 2026
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Proprietari di unità in condominio; acquirenti e famiglie che valutano un acquisto; Agenti immobiliari; investitori non professionali; condòmini chiamati a scegliere un amministratore o a votare in assemblea
Perimetro	Condominio negli edifici, artt. 1117-1139 del codice civile e artt. 61-72 delle disposizioni di attuazione, con le norme collegate: competenza del giudice, mediazione, oneri accessori della locazione, formazione dell'amministratore. Quadro generale, senza i profili tecnici dei lavori e dei bonus edilizi, trattati in Quaderni dedicati
Quaderni USEC collegati	N.18 «Ristrutturazione in condominio»; N.34 «Aste immobiliari dopo la riforma Cartabia»; N.38 «La compravendita immobiliare in Italia»; N.39 «Mutuo green»; N.42 «Le liti sulla casa e gli agenti immobiliari»; N.45 «La locazione abitativa in Italia»
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente e applicabile alla data di chiusura redazionale, il 4 novembre 2026. La materia condominiale è all'esame del Parlamento: i disegni di legge citati nel capitolo 15 non sono legge e ciò che propongono non vale finché non sia approvato e pubblicato. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'esame del caso concreto, che richiede la lettura del regolamento, delle tabelle e dei verbali del singolo condominio.

NOTA METODOLOGICA · COME SONO STATE LETTE LE FONTI

Tre livelli di fonte. Il primo livello sono le norme nazionali, lette nel testo ufficiale: il codice civile, le sue disposizioni di attuazione, il codice di procedura civile, le leggi speciali. Il secondo sono le decisioni della Corte di cassazione e della Corte di giustizia dell'Unione europea, lette nel testo e non solo nella massima. Il terzo sono le indicazioni ufficiali delle amministrazioni, come l'Agenzia delle Entrate sul codice fiscale del condominio. Il Quaderno non utilizza dati di mercato: in questa materia contano le regole e i documenti del singolo edificio.

Due date per ogni norma. Una norma può essere in vigore e non applicarsi ancora. È il caso delle nuove competenze del giudice di pace sulle cause condominiali: la banca dati ufficiale mostra già il testo nuovo, ma la sua applicazione è stata rinviata per legge al 31 ottobre 2027. Il Quaderno descrive sempre la regola che si applica oggi e indica separatamente quella futura. Le citazioni fra virgolette riproducono il testo ufficiale; dove il Quaderno spiega con parole proprie, lo dice.

Le decisioni dei giudici. Le pronunce della Corte di cassazione sono state riscontrate sull'archivio ufficiale della Corte, che per il settore civile copre le decisioni dal 2021. Deroga dichiarata: le sentenze delle Sezioni Unite n. 2046 del 2006, n. 9148 del 2008, n. 18477 del 2010 e n. 10934 del 2019, e le pronunce n. 7395 del 2017 e n. 21860 del 2020, anteriori a quell'archivio, sono citate attraverso le pronunce recenti, i Quaderni precedenti o il testo integrale pubblicato da riviste giuridiche. Per ogni principio è stata cercata anche la giurisprudenza di segno contrario.

Canale, grado e data della verifica. Canale: Normattiva, Gazzetta Ufficiale, archivio della Corte di cassazione, EUR-Lex, siti della Camera, del Senato e delle amministrazioni. Grado: lettura integrale del testo per le norme e per le pronunce, con le eccezioni dichiarate sopra. Data: la verifica è chiusa al 4 novembre 2026 e vale a quella data. Gli esempi numerici sono illustrativi e non riproducono vicende reali, salvo quando citano una decisione per estremi.

Prefazione · La casa degli altri

Chi possiede un appartamento in un edificio con più proprietari vive in un condominio, spesso senza averne mai letto il regolamento. Lo si scopre il giorno in cui serve: quando arriva il preventivo del rifacimento della facciata, quando un vicino apre un bed and breakfast al piano di sotto, quando l'acquirente di un appartamento chiede chi pagherà i lavori già decisi. In quel momento si capisce che una parte della propria casa appartiene anche agli altri, e che le regole di quella comproprietà valgono anche per chi non le conosce.

Il condominio è una comunità di diritto privato singolare. Non ha bisogno di un atto per nascere, non ha una personalità giuridica propria, eppure ha organi, un bilancio, un codice fiscale, una propria anagrafe e propri tribunali. Le sue regole sono state riscritte dalla riforma del 2012, ritoccate più volte, interpretate da una giurisprudenza vastissima; e alla data di questo Quaderno due disegni di legge sono all'esame del Senato per cambiarle ancora.

Per un manuale che voglia essere davvero utile, la difficoltà non è la quantità delle regole, ma la loro precisione. Il condominio è pieno di numeri che decidono: otto, dieci, dodici condòmini; cinque giorni, trenta giorni, sei mesi, dieci anni; un terzo, la metà, due terzi, quattro quinti del valore. Sbagliarne uno significa sbagliare una decisione. Per questo, prima di scrivere, sono stati letti nel testo ufficiale quarantatré articoli del codice civile e delle sue disposizioni di attuazione, con la data di vigenza impostata; e per ciascun principio dei giudici è stata cercata anche la pronuncia di segno contrario. Sulla distinzione fra delibere nulle e annullabili, per fare un esempio, sono state lette quattordici decisioni del 2026, tratte dall'archivio ufficiale della Corte, che richiamano la sentenza delle Sezioni Unite a proposito di delibere nulle: nessuna se ne discosta.

Ne è uscito un manuale costruito intorno a una sola idea, che attraversa tutti i capitoli: **chi compra un'unità in condominio compra anche una quota delle decisioni già prese**. Le delibere approvate, le spese deliberate, le liti in corso, i divieti scritti nel regolamento seguono l'appartamento e il suo nuovo proprietario. Conoscerli prima di firmare è ciò che distingue un acquisto consapevole da una sorpresa.

Un'avvertenza, infine, sul metodo. Questo Quaderno non entra nel dettaglio dei lavori, dei bonus edilizi o del contenzioso: per ciascuno di questi temi la collana ha dedicato o dedicherà un volume. Qui si disegna la mappa intera, perché chi la conosce sa sempre dove cercare.

Il manuale si può leggere in due modi. Chi vuole capire il sistema lo segue dall'inizio, dalla nascita del condominio ai suoi organi, dal denaro alle liti. Chi ha una domanda precisa parte dalle tabelle, che riassumono soglie, maggioranze, criteri di spesa e figure di amministratore, e dal dossier dell'ultimo capitolo; ogni regola rinvia alla norma o alla decisione da cui discende, perché il lettore possa verificarla e mostrarla a chi la contesta.

Corrado M. Artale
PRESIDENTE USEC

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · DICIANNOVE TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Condominio**: la situazione in cui in un edificio esistono proprietà individuali appartenenti a persone diverse e parti che servono a tutti, come il suolo, il tetto, le scale.
- **Condomino**: ciascun proprietario di un'unità dell'edificio. Le soglie di legge contano i condòmini, non gli appartamenti: chi ne possiede tre conta come uno.
- **Parti comuni**: le parti dell'edificio che appartengono a tutti i condòmini, salvo che il titolo d'acquisto disponga diversamente.
- **Supercondominio**: l'insieme di più edifici, ciascuno con il proprio condominio, che hanno in comune beni o servizi, come un viale, un parco o l'impianto di riscaldamento.
- **Millesimi**: la misura del valore di ciascuna unità rispetto all'intero edificio, fatto pari a mille. Servono per votare e per dividere le spese.
- **Tabella millesimale**: il prospetto che assegna i millesimi a ogni unità; è allegata al regolamento.
- **Regolamento assembleare**: il regolamento approvato a maggioranza dall'assemblea; disciplina l'uso delle parti comuni e l'amministrazione.
- **Regolamento contrattuale**: il regolamento accettato da tutti i proprietari, di solito predisposto dal costruttore e richiamato negli atti di vendita; può limitare anche l'uso degli appartamenti.
- **Assemblea**: la riunione dei condòmini, che decide sulle parti comuni con le maggioranze stabilite dalla legge.
- **Delibera annullabile**: la decisione dell'assemblea viziata, che resta valida se nessuno la impugna entro trenta giorni.
- **Delibera nulla**: la decisione così gravemente viziata da non produrre effetti, che può essere contestata anche oltre i trenta giorni.
- **Amministratore**: chi esegue le delibere, gestisce le spese e rappresenta il condominio; può essere un condomino, una persona esterna o una società.
- **Consiglio di condominio**: un organo facoltativo, di almeno tre condòmini, con funzioni consultive e di controllo, possibile negli edifici con almeno dodici unità.
- **Rendiconto**: il bilancio annuale della gestione, composto dal registro di contabilità, da un riepilogo finanziario e da una nota esplicativa; l'assemblea lo approva ogni anno.
- **Attestazione dell'amministratore**: il documento con cui l'amministratore certifica lo stato dei pagamenti di un'unità e le liti in corso; è il primo da chiedere prima di comprare.
- **Fondo speciale**: la somma che l'assemblea deve costituire quando approva lavori straordinari, pari al loro importo.
- **Morosità**: il mancato pagamento delle quote condominiali da parte di un condomino.
- **Solidarietà**: la regola per cui due persone rispondono ciascuna per l'intero debito. Chi compra risponde insieme al venditore dei contributi dell'esercizio condominiale in corso e di quello precedente.
- **Mediazione**: il tentativo di accordo davanti a un organismo autorizzato, obbligatorio prima di iniziare quasi tutte le cause in materia condominiale.

INDICE		
Prefazione	La casa degli altri	4
Sintesi	Il Quaderno in una pagina	7
Introduzione	Un appartamento, cento decisioni	8
1.	Che cos'è il condominio, quando nasce, che cosa obbliga a fare	9
2.	Le forme del condominio: minimo, parziale, supercondominio	11
3.	Parti comuni e proprietà esclusive	12
4.	Il regolamento di condominio	13
5.	Le tabelle millesimali e la ripartizione delle spese	14
6.	L'assemblea	16
7.	Le delibere e i rimedi	18
8.	L'amministratore	19
9.	Il denaro del condominio	22
10.	Manutenzioni, innovazioni e sopraelevazione	23
11.	Sicurezza, impianti, custodia	24
12.	Il condominio nella compravendita · per quanto tempo risponde chi compra	25
13.	Il condominio nella locazione	27
14.	Le liti condominiali	28
15.	Il cantiere normativo	29
16.	Prima del preliminare: i documenti del condominio	30
17.	Conclusioni	32
Apparato	Fonti normative, giurisprudenza, atti parlamentari, indice delle tabelle	33

Il Quaderno in una pagina

Una mappa per chi ha poco tempo: le soglie che cambiano gli obblighi, le dieci regole da ricordare e i tre documenti da chiedere per primi. Accanto a ogni regola è indicato il capitolo che la spiega e la fonda sulle norme e sulle decisioni dei giudici.

LE SOGLIE CHE CAMBIANO GLI OBBLIGHI

2	più di 8	più di 10	almeno 12	più di 20	più di 60
CONDÒMINI	CONDÒMINI	CONDÒMINI	UNITÀ	CONDÒMINI	PARTECIPANTI
esiste il condominio e valgono le regole del codice	la legge vuole un amministratore	il regolamento è obbligatorio	si può nominare il consiglio di condominio	un delegato rappresenta al massimo un quinto	nel supercondominio votano i rappresentanti

Le soglie contano le persone, non gli appartamenti, salvo quella del consiglio di condominio, che conta le unità (Tabella 2, capitolo 1).

LE DIECI REGOLE

1. Il condominio nasce da sé alla prima vendita di un'unità autonoma, anche con due soli proprietari
   cap. 1
2. Non ha personalità giuridica: i diritti sulle parti comuni restano dei singoli, ciascuno per la sua quota
   cap. 1
3. Oltre otto condòmini la legge vuole un amministratore; oltre dieci, un regolamento
   capp. 1, 4, 8
4. I limiti all'uso degli appartamenti valgono contro chi compra solo se trascritti o accettati espressamente
   cap. 4
5. I criteri di legge per le spese si cambiano solo con il consenso di tutti; una delibera a maggioranza che li cambia è nulla
   capp. 5, 7
6. Ogni maggioranza si conta due volte, sulle teste e sui millesimi
   cap. 6
7. Le delibere annullabili si impugnano entro trenta giorni, dopo il tentativo di mediazione, altrimenti diventano definitive; le nulle si contestano anche dopo
   capp. 7, 14
8. Chi compra risponde verso il condominio dei contributi dell'esercizio in corso e del precedente, mai oltre
   cap. 12 · per quanto tempo risponde chi compra
9. Fra le parti i lavori straordinari li paga chi era proprietario alla delibera, salvo diverso accordo scritto
   cap. 12
10. Fino al 31 ottobre 2027 la revoca giudiziale dell'amministratore e gran parte delle cause condominiali restano al tribunale
    cap. 14

I TRE DOCUMENTI DA CHIEDERE PER PRIMI

ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE
Stato dei pagamenti dell'unità e liti in corso (art. 1130, n. 9, c.c.)

DELIBERE STRAORDINARIE
Data, oggetto, quota dell'unità e importo residuo, con i verbali degli ultimi due anni

REGOLAMENTO
Natura contrattuale o assembleare ed estremi dell'eventuale trascrizione

Introduzione · Un appartamento, cento decisioni

Una coppia firma il preliminare per un trilocale al terzo piano. Il prezzo è giusto, la casa è in ordine, il mutuo è approvato. Due mesi dopo il rogito arriva la prima rata del rifacimento delle facciate: l'assemblea l'aveva approvata sei mesi prima. Poco dopo, i nuovi proprietari scoprono che il regolamento vieta di destinare gli appartamenti ad attività ricettive, e che il loro progetto di affittare per brevi periodi il monolocale acquistato al piano terra è in discussione. Nessuno dei due problemi riguardava la casa in sé. Entrambi riguardavano il condominio.

La vicenda è inventata, ma ciascuno dei suoi passaggi trova una risposta precisa nella legge e nelle decisioni della Corte di cassazione. Chi paga i lavori deliberati prima della vendita? Il divieto scritto nel regolamento vale anche per chi non lo ha mai firmato? Chi doveva informare chi? Sono domande che si pongono ogni giorno, e alle quali questo Quaderno risponde con le regole in vigore alla data di chiusura.

Il condominio è un sistema con una logica sua. Ha soglie numeriche che cambiano gli obblighi, organi con poteri definiti, maggioranze diverse per decisioni diverse, termini brevi per contestare, documenti che raccontano la sua storia. Chi conosce questa logica sa dove cercare; chi non la conosce rischia di scoprirla quando è tardi.

La tesi che attraversa i capitoli si può dire in una riga: **chi compra un'unità in condominio compra anche una quota di un patrimonio comune, di un bilancio comune e delle decisioni già prese**. Il percorso segue un ordine preciso. Prima che cos'è il condominio e quando nasce (capitolo 1), le sue forme (2), le parti comuni (3), il regolamento (4) e le tabelle millesimali (5). Poi gli organi: l'assemblea (6), le delibere e i rimedi (7), l'amministratore (8). Quindi il denaro (9), i lavori (10), la sicurezza e la custodia (11). Infine il condominio visto da chi compra (12), da chi affitta (13), da chi litiga (14), le riforme in cantiere (15) e il dossier dei documenti da raccogliere prima del preliminare (16).

TABELLA 1 · LE TRE DOMANDE DAVANTI A UN APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

DOMANDA	CHE COSA SI CERCA	DOVE SI TROVA LA RISPOSTA
Le regole	Che cosa si può fare nell'appartamento e nelle parti comuni; come si dividono le spese	Regolamento, con l'indicazione se è contrattuale e se è trascritto; tabelle millesimali
I conti	Quote ordinarie, lavori già deliberati, debiti arretrati del venditore, fondo speciale	Attestazione dell'amministratore, ultimi bilanci, verbali delle assemblee
I conflitti	Cause in corso, danni da parti comuni, contestazioni sull'uso dell'appartamento	Attestazione dell'amministratore sulle liti in corso, verbali, comunicazioni ricevute

FONTI · *Codice civile, artt. 1117-1139 · Disposizioni di attuazione del codice civile, artt. 61-72*

1. Che cos'è il condominio, quando nasce, che cosa obbliga a fare

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: come nasce il condominio, che cosa è giuridicamente e quali obblighi scattano quando crescono i proprietari.

La regola. Il condominio nasce da sé alla prima vendita di un'unità autonoma; oltre otto condòmini la legge vuole un amministratore, oltre dieci un regolamento.

Il codice civile non contiene una definizione del condominio. Indica che cosa è comune a tutti i proprietari di un edificio, e da questo si ricava l'istituto. Secondo l'art. 1117 «sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo» il suolo, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, le scale, i portoni, i cortili, le facciate, i locali per i servizi comuni, gli impianti che servono tutti. Il condominio è dunque la situazione in cui, in uno stesso edificio, accanto a proprietà individuali di persone diverse esistono parti che servono a tutte.

Nasce da sé, senza atti e senza delibere

Il condominio non si costituisce: si forma. La Corte di cassazione lo afferma con una formula costante: il condominio di edifici sorge «ipso iure et facto», cioè per effetto della legge e del fatto, «senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata» (Cass., Sez. II, sent. 30 maggio 2023, n. 15249; conforme l'ord. 21 giugno 2022, n. 20050). Più in generale, basta che l'originario proprietario unico di un edificio trasferisca a un'altra persona la prima unità autonoma: da quel momento esistono due proprietari e parti comuni a entrambi.

Ne discendono tre conseguenze pratiche. Il condominio esiste anche se nessuno lo ha mai «aperto»: non servono un atto notarile, una delibera, un amministratore o un codice fiscale perché le regole del codice si applichino. Le regole valgono anche quando i proprietari sono soltanto due. E quali parti siano comuni lo dice la legge, salvo che il titolo d'acquisto disponga diversamente: per questo, davanti a un cortile, a un sottotetto o a un posto auto, la prima cosa da leggere è l'atto di provenienza.

Che cos'è giuridicamente: un ente di gestione senza personalità

Il condominio non è una società, né un'associazione, né una persona giuridica. La Cassazione lo definisce in modo costante come «ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini» (Cass., Sez. III, sent. 18 febbraio 2025, n. 4193; nello stesso senso Cass., Sez. II, sent. 21 luglio 2025, n. 20548, e Cass., Sez. III, ord. 10 febbraio 2026, n. 2984). Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 10934 del 2019, hanno escluso che la riforma del 2012 gli abbia attribuito una personalità propria e hanno riconosciuto a ciascun condomino il potere di difendere in giudizio i propri diritti sulle parti comuni, accanto all'amministratore. La Seconda Sezione, nella sentenza 3 luglio 2026, n. 22672, ha precisato il senso di quella formula: la definizione di «ente di gestione» è stata adottata «per dare una cornice giuridica alla legittimazione dell'amministratore».

In pratica significa questo. Il condominio ha organi propri, l'assemblea e l'amministratore, un proprio patrimonio contabile e un proprio conto corrente; ma i diritti sulle parti comuni restano dei singoli proprietari, ciascuno per la sua quota. Per questo, come si vedrà nel capitolo 9, un creditore del condominio non può chiedere a un solo condomino di pagare l'intero debito.

Il condominio come consumatore

Quando il condominio firma un contratto con un'impresa, per esempio per la manutenzione dell'ascensore o la fornitura del riscaldamento, può godere delle tutele previste per i consumatori. La Corte di giustizia dell'Unione europea ha chiarito che il condominio non rientra di per sé nella nozione europea di consumatore, ma che il diritto europeo non impedisce a una giurisprudenza nazionale di applicargli quelle tutele (sentenza 2 aprile 2020, causa

C-329/19). La giurisprudenza italiana lo fa: la Cassazione, per esempio, ha individuato il giudice competente per le cause del condominio consumatore in quello del luogo in cui si trova l'edificio, e non in quello in cui abita l'amministratore (Cass., Sez. III, ord. 10 dicembre 2025, n. 32083).

Le soglie che cambiano le regole

Il condominio esiste con due proprietari, ma alcuni obblighi scattano solo quando il numero dei condòmini supera determinate soglie. Le soglie contano le persone, non gli appartamenti: chi possiede tre unità nello stesso edificio conta come un condomino. La tabella che segue le riunisce.

TABELLA 2 · LE SOGLIE CHE CAMBIANO LE REGOLE

SOGLIA	CHE COSA CAMBIA	NORMA
Da 2 condòmini	Esiste il condominio e si applicano le regole del codice, anche nel condominio minimo	Art. 1117 c.c.; Cass. 6629/2026
Più di 8 condòmini	La legge vuole un amministratore: se l'assemblea non lo nomina, lo nomina il giudice su ricorso anche di un solo condomino	Art. 1129, comma 1, c.c.
Più di 10 condòmini	Il regolamento di condominio è obbligatorio	Art. 1138, comma 1, c.c.
Almeno 12 unità	L'assemblea può nominare un consiglio di condominio di almeno tre condòmini	Art. 1130-bis c.c.
Più di 20 condòmini	Ogni delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore	Art. 67 disp. att. c.c.
Più di 60 partecipanti	Nel supercondominio ogni condominio designa un proprio rappresentante	Art. 67 disp. att. c.c.

Si legge così: in un edificio con nove proprietari la legge vuole un amministratore, ma non impone ancora un regolamento; con undici proprietari servono entrambi. Il consiglio di condominio, invece, dipende dal numero delle unità e non dei proprietari, ed è sempre facoltativo.

Il codice fiscale del condominio

Il condominio non ha partita Iva, ma ha un codice fiscale. L'Agenzia delle Entrate indica i condomini fra i soggetti diversi dalle persone fisiche che, pur non svolgendo un'attività rilevante ai fini dell'Iva, «sono comunque obbligati a indicare il codice fiscale» e devono richiederlo a un ufficio dell'Agenzia con il modello AA5/6. Lo richiede di regola l'amministratore.

FONTI · *Art. 1117, 1129, 1130-bis, 1138 c.c. · Art. 67 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. II, sent. 30 maggio 2023, n. 15249; ord. 21 giugno 2022, n. 20050 · Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 10934/2019 · Cass. civ., Sez. II, sent. 3 luglio 2026, n. 22672 · Cass. civ., Sez. III, sent. 18 febbraio 2025, n. 4193; ord. 10 dicembre 2025, n. 32083 · CGUE, sent. 2 aprile 2020, C-329/19 · Agenzia delle Entrate, modello AA5/6*

2. Le forme del condominio: minimo, parziale, supercondominio

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: il condominio minimo, il condominio parziale, il supercondominio e lo scioglimento.

La regola. Le regole del condominio valgono, in quanto compatibili, ovunque più unità o più edifici abbiano parti comuni.

L'immagine abituale del condominio è il palazzo con una scala, un portone e un amministratore. Ma la stessa disciplina si applica a situazioni molto diverse. Lo stabilisce l'art. 1117-bis del codice civile, introdotto nel 2012: le regole sul condominio «si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni».

Il condominio minimo

È il condominio composto da due soli proprietari. Per lungo tempo si è discusso se gli si applicassero le regole del condominio o quelle, più semplici, della comunione. Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 2046 del 2006, hanno risolto il dubbio a favore della disciplina condominiale, e la giurisprudenza successiva lo ribadisce: la disciplina del condominio di edifici trova applicazione «anche in caso condominio minimo», sia per l'organizzazione interna sia per i diritti dei partecipanti (Cass., Sez. II, sent. 19 marzo 2026, n. 6629).

Il condominio parziale

In molti edifici alcune parti servono solo una parte dei condòmini: la scala B serve solo gli appartamenti della scala B, un cortile interno destinato a servire solo una parte dell'edificio interessa soltanto i condòmini di quella parte. L'art. 1123, terzo comma, ne trae la conseguenza sulle spese: quando un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese per la loro manutenzione «sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità».

Il supercondominio

Quando più edifici, ciascuno con il proprio condominio, hanno in comune beni o servizi, come un viale, un parco, la portineria, l'impianto di riscaldamento, nasce un supercondominio. Anche questo sorge automaticamente: la Cassazione ha ribadito che «il supercondominio sorge ipso iure et facto quando vi siano beni o servizi comuni a più condomini autonomi» (Cass., Sez. II, ord. 18 giugno 2026, n. 20683). Le regole sono quelle del condominio, con un adattamento: quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare un proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore (art. 67 disp. att. c.c.). Se un condominio non lo designa, ciascun partecipante può chiedere al giudice di nominarlo.

Lo scioglimento

Un edificio, o un gruppo di edifici, che si possa dividere in parti con le caratteristiche di edifici autonomi può sciogliere il condominio: i proprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è possibile anche se alcune cose restano in comune fra le parti separate; ma se la divisione richiede opere per sistemare diversamente i locali, serve la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore (art. 62 disp. att. c.c.). Negli altri casi lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza dell'art. 1136, secondo comma, oppure è disposto dal giudice su domanda di almeno un terzo dei proprietari della parte che chiede di separarsi (art. 61 disp. att. c.c.).

FONTI · *Art. 1117-bis, 1123, 1136 c.c. · Artt. 61 e 67 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 2046/2006, citata attraverso Cass. civ., Sez. II, sent. 19 marzo 2026, n. 6629 · Cass. civ., Sez. II, ord. 18 giugno 2026, n. 20683 · Art. 62 disp. att. c.c.*

3. Parti comuni e proprietà esclusive

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: quali parti dell'edificio sono comuni, come si usano, quali lavori si possono fare nel proprio appartamento e come si cambia la destinazione delle parti comuni.

La regola. Le parti elencate dalla legge sono comuni salvo che il titolo d'acquisto disponga diversamente: la verifica parte dall'atto di provenienza.

L'art. 1117 del codice civile elenca le parti comuni in tre gruppi: le parti necessarie all'uso comune, come il suolo, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, le scale, i portoni, i cortili e le facciate; le aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi comuni, come la portineria, la lavanderia e i sottotetti destinati all'uso comune; gli impianti comuni, come ascensori, impianti idrici, fognari e di riscaldamento, fino al punto in cui si diramano verso le singole unità.

Una presunzione che il titolo può superare

L'elenco non è assoluto. Le parti sono comuni «se non risulta il contrario dal titolo»: se il costruttore, nel primo atto di vendita, si è riservato la proprietà del sottotetto o del cortile, quella parte non è comune. Per questo la verifica parte dall'atto di provenienza.

Come si usano le parti comuni

Ciascun proprietario ha sulle parti comuni un diritto proporzionale al valore della propria unità, salvo che il titolo disponga diversamente (art. 1118). Non può rinunciarvi, e non può sottrarsi alle spese per conservarle neppure cambiando la destinazione del proprio appartamento. Può usare la cosa comune, «purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto» (art. 1102). Le parti comuni, infine, non si possono dividere, salvo che la divisione non renda più scomodo l'uso a ciascuno e vi consentano tutti i condòmini (art. 1119).

I lavori nel proprio appartamento

Nella propria unità, e nelle parti comuni che gli siano state attribuite in uso esclusivo, il condomino non può eseguire opere che danneggino le parti comuni o pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso deve darne «preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea» (art. 1122). Antenne e impianti a fonti rinnovabili al servizio della propria unità si possono installare anche sul lastrico e sulle altre superfici comuni idonee; se servono modifiche delle parti comuni, l'interessato lo comunica all'amministratore e l'assemblea, con la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore, può prescrivere modalità alternative di esecuzione, cautele o una garanzia per eventuali danni (art. 1122-bis, con l'art. 1136, quinto comma).

Cambiare la destinazione delle parti comuni

Trasformare il locale della portineria in una sala comune, o il cortile in parcheggio, è una decisione di peso. L'art. 1117-ter la consente solo «per soddisfare esigenze di interesse condominiale» e con una maggioranza molto alta: i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio. La convocazione deve essere affissa per almeno trenta giorni consecutivi e arrivare ai condòmini almeno venti giorni prima, e deve indicare, a pena di nullità, le parti interessate e la nuova destinazione. Sono vietati i cambi che pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro dell'edificio. Se qualcuno, al contrario, altera di fatto la destinazione delle parti comuni, l'amministratore o anche un singolo condomino possono diffidarlo e chiedere la convocazione dell'assemblea (art. 1117-quater).

FONTI · *Artt. 1102, 1117, 1117-ter, 1117-quater, 1118, 1119, 1122, 1122-bis, 1136 c.c.*

4. Il regolamento di condominio

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: quando il regolamento è obbligatorio, la differenza fra regolamento assembleare e contrattuale, i limiti che nessun regolamento può superare e le sanzioni.

La regola. I divieti sull'uso degli appartamenti valgono contro chi compra solo se trascritti o accettati espressamente.

Quando in un edificio i condòmini sono più di dieci, la legge impone un regolamento. L'art. 1138 dispone che «deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione». L'assemblea lo approva con la maggioranza dell'art. 1136, secondo comma, e lo allega al registro dei verbali; ciascun condomino può prendere l'iniziativa per formarlo o rivederlo.

Regolamento assembleare e regolamento contrattuale

È la distinzione più importante del capitolo. Il **regolamento assembleare** è approvato a maggioranza e può disciplinare soltanto l'uso delle parti comuni, le spese e l'amministrazione. Il **regolamento contrattuale** è accettato da tutti i proprietari, di solito perché predisposto dal costruttore e richiamato in ciascun atto di vendita, e può contenere anche limiti all'uso degli appartamenti: il divieto di destinarli ad albergo, a pensione, ad affittacamere, a studio professionale.

Per la Cassazione questi limiti sono servitù reciproche fra le unità: si approvano e si modificano solo con il consenso di tutti, e la loro opponibilità «ai terzi acquirenti, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso» (Cass., Sez. II, ord. 24 giugno 2025, n. 16894, che richiama un orientamento costante dal 1992). Non basta un generico rinvio al regolamento: nella nota di trascrizione devono essere indicate le «specifiche clausole limitative»; e se il vincolo non è trascritto, il richiamo nell'atto d'acquisto vale solo se riproduce la specifica clausola (Cass., Sez. II, sent. 9 giugno 2025, n. 15341). Quando il divieto è opponibile, il condominio può agire per farlo rispettare anche direttamente contro l'inquilino dell'appartamento; il proprietario deve partecipare al giudizio quando si discute dell'esistenza o della validità del divieto (Cass., Sez. II, ord. 25 gennaio 2024, n. 2403; ord. 19 gennaio 2026, n. 1105).

> ◆ **PER L'AGENTE E PER CHI COMPRA**
>
> Se l'acquirente vuole affittare per brevi periodi o aprire un'attività, prima della trattativa servono tre risposte: il regolamento è contrattuale? limita la destinazione degli appartamenti? la clausola è trascritta in modo specifico, o riprodotta nell'atto con cui il venditore ha comprato? E il divieto riguarda davvero l'affitto breve? Per saperlo va letta la formulazione esatta.

Ciò che nessun regolamento può fare

Il regolamento non può togliere ai condòmini i diritti risultanti dagli atti di acquisto, né derogare alle norme inderogabili: fra le altre, quelle su nomina e revoca dell'amministratore, maggioranze e impugnazione delle delibere (art. 1138, quarto comma), riscossione dei contributi, convocazione, deleghe e revisione delle tabelle (art. 72 disp. att. c.c.). E dal 2013 «le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici». Il regolamento può invece prevedere una sanzione pecuniaria per le infrazioni: fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino a 800 euro. La sanzione è decisa dall'assemblea con la maggioranza dell'art. 1136, secondo comma (art. 70 disp. att. c.c.).

FONTI · *Art. 1136, 1138 c.c. · Artt. 70 e 72 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. II, ord. 16894/2025, sent. 15341/2025, ord. 2403/2024, ord. 1105/2026*

5. Le tabelle millesimali e la ripartizione delle spese

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: che cosa sono i millesimi, chi paga che cosa secondo il codice civile, come si approvano e come si cambiano le tabelle.

La regola. L'assemblea applica i criteri di riparto, non li riscrive: per cambiarli serve l'accordo di tutti i condòmini.

In un condominio quasi tutto si misura in millesimi. L'edificio intero vale mille; ogni unità ne vale una parte, in proporzione al suo valore. I millesimi servono a due cose: a pesare i voti in assemblea e a dividere le spese. Il valore di ciascuna unità è espresso «in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio», e nel calcolarlo non si tiene conto «del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione» del singolo appartamento (art. 68 disp. att. c.c.): conta la consistenza, non come è tenuto.

I criteri di legge per le spese

La regola generale è nell'art. 1123: le spese per conservare e godere le parti comuni, per i servizi comuni e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza «sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione». Se una cosa serve i condòmini in misura diversa, la spesa si divide in proporzione all'uso che ciascuno può farne; se serve solo una parte dell'edificio, la paga il gruppo che ne trae utilità. Il codice detta poi regole specifiche per alcune parti dell'edificio, riassunte nella tabella.

TABELLA 3 · CHI PAGA CHE COSA SECONDO IL CODICE CIVILE

SPESA	CRITERIO DI LEGGE	NORMA
Parti e servizi comuni	In proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione	Art. 1123, c. 1
Cose usate in misura diversa	In proporzione all'uso che ciascuno può farne	Art. 1123, c. 2
Scala, cortile, impianto di una sola parte	Solo il gruppo di condòmini che ne trae utilità	Art. 1123, c. 3
Scale e ascensori	Metà in base al valore delle unità, metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo	Art. 1124
Solai fra due piani	In parti eguali fra i proprietari dei due piani; il pavimento a chi sta sopra, l'intonaco del soffitto a chi sta sotto	Art. 1125
Lastrico solare di uso esclusivo	Un terzo a chi ne ha l'uso esclusivo, due terzi a tutti i condòmini a cui serve, in base ai millesimi	Art. 1126

◇ **ESEMPIO ILLUSTRATIVO · LA TERRAZZA DI COPERTURA**

Un esempio illustrativo aiuta a leggere la riga sui lastrici. Il rifacimento di una terrazza di copertura di uso esclusivo costa 30.000 euro. Il proprietario dell'attico che la usa paga un terzo, cioè 10.000 euro. Gli altri 20.000 euro si dividono, secondo i rispettivi millesimi, fra tutti i condòmini dell'edificio o della parte di edificio a cui il lastrico fa da copertura, compreso il titolare dell'attico se il lastrico copre anche la sua unità. Se il lastrico copre l'intero edificio, che vale mille millesimi, chi ha 80 millesimi paga 20.000 × 80 / 1.000, cioè 1.600 euro; se copre solo una parte dell'edificio, il conto si fa sui millesimi delle sole unità coperte.

Come si approvano e come si cambiano le tabelle

Le tabelle che si limitano a tradurre in millesimi il valore delle unità non richiedono l'unanimità. Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 18477 del 2010, hanno stabilito che l'atto che le approva o le rivede non ha natura negoziale e richiede quindi solo la maggioranza qualificata dell'art. 1136, secondo comma; la Seconda Sezione ha ribadito di recente che questo orientamento si è «consolidato» (Cass., Sez. II, sent. 12 maggio 2026, n. 13855). La maggioranza dell'art. 1136, secondo comma, è doppia: occorrono la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio, cioè almeno 500 millesimi.

Per correggere o modificare tabelle già esistenti la legge detta però regole proprie. I valori si possono cambiare all'unanimità; oppure, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza dell'art. 1136, secondo comma, in due soli casi: quando sono frutto di un errore, o quando, per sopraelevazioni, aumenti di superficie o variazioni nel numero delle unità, il valore di un'unità risulta alterato per più di un quinto. In quest'ultimo caso il costo della revisione lo sostiene chi ha causato la variazione (art. 69 disp. att. c.c.).

TABELLA 4 · QUATTRO OPERAZIONI SUI MILLESIMI DA NON CONFONDERE

OPERAZIONE	CHI DECIDE E COME	FONTE
Approvare tabelle che traducono il valore delle unità	Assemblea, maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore	Art. 1136, c. 2; SU 18477/2010
Correggere valori sbagliati o alterati oltre un quinto	Assemblea con la stessa maggioranza, anche nell'interesse di un solo condomino; il costo grava su chi ha causato la variazione	Art. 69 disp. att.
Modificare i valori fuori da quei casi	Tutti i condòmini	Art. 69 disp. att.
Cambiare i criteri legali di ripartizione delle spese	Tutti i condòmini, con un accordo; una delibera a maggioranza che li cambia per il futuro è nulla	Art. 1123; Cass. 8003/2026; SU 9839/2021

Applicare i criteri o cambiarli: la differenza decisiva

L'assemblea può applicare i criteri di ripartizione, non riscriverli. I criteri stabiliti dalla legge si possono modificare solo con un accordo di tutti i condòmini (Cass., Sez. II, ord. 31 marzo 2026, n. 8003). Da qui una distinzione che le Sezioni Unite hanno fissato con la sentenza n. 9839 del 2021 e che la giurisprudenza del 2026 applica in modo uniforme. È **nulla** la delibera che modifica a maggioranza, per il futuro, i criteri di riparto previsti dalla legge o dalla convenzione, perché esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea. È soltanto **annullabile**, e va impugnata entro trenta giorni, la delibera che, nel ripartire una spesa concreta, applica i criteri in modo sbagliato. La differenza conta: la prima si può contestare anche dopo anni, la seconda diventa definitiva se nessuno la impugna in tempo.

FONTI · *Artt. 1123, 1124, 1125, 1126, 1136 c.c. · Artt. 68 e 69 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. Un., sent. 9 agosto 2010, n. 18477, citata attraverso Cass. civ., Sez. II, sent. 12 maggio 2026, n. 13855 · Cass. civ., Sez. Un., sent. 14 aprile 2021, n. 9839 · Cass. civ., Sez. II, ord. 31 marzo 2026, n. 8003*

6. L'assemblea

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: come si convoca l'assemblea, chi vota e con quali deleghe, quali maggioranze servono per ogni decisione.

La regola. Ogni decisione si conta due volte, sulle teste e sui millesimi.

L'assemblea è l'organo che decide. Si riunisce almeno una volta l'anno in via ordinaria, per approvare il rendiconto e il preventivo; può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando lo ritiene necessario o quando lo chiedono almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Se l'amministratore non provvede entro dieci giorni, questi condòmini possono convocarla direttamente; se l'amministratore manca, può convocarla ciascun condomino (art. 66 disp. att. c.c.).

La convocazione

L'avviso deve contenere l'ordine del giorno, il luogo e l'ora della riunione, e deve essere comunicato «almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione», con raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. Se un avente diritto non è convocato, o lo è in ritardo o in modo incompleto, la delibera è annullabile su richiesta di chi non è stato ritualmente convocato. La seconda convocazione non può tenersi nello stesso giorno solare della prima (art. 66 disp. att. c.c.).

L'assemblea può svolgersi anche in videoconferenza, pure se il regolamento non lo prevede, ma serve il consenso della maggioranza dei condòmini; in tal caso l'avviso indica la piattaforma e il verbale viene inviato a tutti con le stesse modalità della convocazione (art. 66 disp. att. c.c.).

Chi vota e con quali deleghe

Ogni condomino può farsi rappresentare da un delegato con delega scritta. Quando i condòmini sono più di venti, un delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore. All'amministratore non possono essere conferite deleghe. Se un appartamento appartiene a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante. Quando c'è un usufrutto, l'usufruttuario vota sull'ordinaria amministrazione e sul godimento delle cose e dei servizi comuni, il nudo proprietario sulle altre decisioni, salvi alcuni casi di lavori; entrambi vanno convocati, e rispondono insieme dei contributi (art. 67 disp. att. c.c.).

Le maggioranze

Ogni decisione richiede un doppio conteggio: le teste e i millesimi. La tabella riunisce le maggioranze principali; si legge partendo dalla colonna di sinistra, che indica il tipo di decisione.

◇ **ESEMPIO ILLUSTRATIVO · UN\'ASSEMBLEA IN SECONDA CONVOCAZIONE**

Un esempio, da leggere con la tabella che segue. In seconda convocazione sono presenti dieci condòmini su venti, che rappresentano 450 millesimi. L'assemblea è validamente costituita, perché ci sono almeno un terzo dei partecipanti e un terzo del valore. Una delibera ordinaria passa se vota a favore la maggioranza dei presenti, cioè almeno sei, e se questi rappresentano almeno 334 millesimi, un terzo del valore. Se invece si deve nominare l'amministratore, servono almeno 500 millesimi favorevoli: con soli 450 millesimi in sala, la nomina non può passare. Lo stesso vale per le riparazioni straordinarie di notevole entità.

TABELLA 5 · LE MAGGIORANZE DELL'ASSEMBLEA

DECISIONE	VOTI NECESSARI	NORMA
Costituzione in prima convocazione	Due terzi del valore e maggioranza dei partecipanti al condominio	Art. 1136, c. 1
Delibere ordinarie in prima convocazione	Maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore	Art. 1136, c. 2
Costituzione in seconda convocazione	Un terzo del valore e un terzo dei partecipanti	Art. 1136, c. 3
Delibere ordinarie in seconda convocazione	Maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore	Art. 1136, c. 3
Nomina e revoca dell'amministratore, liti fuori dai suoi poteri, ricostruzione, riparazioni straordinarie di notevole entità, videosorveglianza, innovazioni per sicurezza, barriere architettoniche, energia	Sempre maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore	Art. 1136, c. 4
Innovazioni ordinarie	Maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore	Art. 1136, c. 5
Modifica della destinazione d'uso di parti comuni	Quattro quinti dei partecipanti e quattro quinti del valore	Art. 1117-ter
Modifica dei criteri legali di spesa; limiti all'uso delle unità private	Consenso di tutti i condòmini	Art. 1123; Cass. 8003/2026, 16894/2025

Due regole sui tempi completano il quadro. La seconda convocazione si tiene in un giorno successivo alla prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni da essa (art. 1136, terzo comma). L'amministratore può fissare con un unico avviso più riunioni consecutive, indicando già le date e le ore di prosecuzione, per chiudere in tempi brevi un'assemblea validamente costituita (art. 66 disp. att. c.c.).

L'assemblea non può deliberare se non risulta che tutti gli aventi diritto sono stati convocati. Di ogni riunione si redige un verbale, trascritto nel registro tenuto dall'amministratore (art. 1136, ultimi commi). Nel registro dei verbali si annotano anche le mancate costituzioni dell'assemblea e le brevi dichiarazioni dei condòmini che ne fanno richiesta (art. 1130, n. 7).

FONTI · *Artt. 1117-ter, 1120, 1122-ter, 1123, 1136 c.c. · Artt. 66 e 67 disp. att. c.c.*

7. Le delibere e i rimedi

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: quando una delibera obbliga tutti, come e entro quando si contesta, quali delibere sono nulle.
La regola. Le delibere viziate si impugnano entro trenta giorni; solo i vizi più gravi le rendono nulle e contestabili anche dopo.

Le decisioni dell'assemblea, prese secondo le regole, «sono obbligatorie per tutti i condomini» (art. 1137): anche per gli assenti e per chi ha votato contro. Il condomino che non è d'accordo non può semplicemente ignorarle; può contestarle davanti al giudice, con regole che dipendono dalla gravità del vizio.

La regola: l'annullabilità entro trenta giorni

Contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può chiederne l'annullamento al giudice «nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti» (art. 1137, secondo comma). Per l'assente, la legge non fissa la forma della comunicazione, che «resta libera»; ma si presume conosciuta solo alle condizioni dell'art. 1335 c.c., cioè quando il verbale giunge all'indirizzo del destinatario: un'e-mail ordinaria, di cui non si provi il recapito, può non bastare a far partire i trenta giorni (Cass., Sez. II, ord. 21 maggio 2026, n. 15567). L'impugnazione non sospende da sola l'esecuzione della delibera: la sospensione può essere disposta dal giudice. Prima della causa è necessario il tentativo di mediazione (capitolo 14). Attenzione ai tempi: la domanda di mediazione impedisce la decadenza, per una sola volta, dal momento in cui la sua comunicazione arriva a conoscenza delle altre parti, e chi impugna può comunicarla direttamente, senza attendere l'organismo (art. 8, comma 2, D.Lgs. 28/2010). Se la mediazione si chiude senza accordo, la causa va iniziata entro lo stesso termine di trenta giorni, che decorre dal deposito del verbale conclusivo presso la segreteria dell'organismo (art. 11, comma 4-bis).

Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 9839 del 2021, hanno chiarito che l'annullamento è la regola generale e la nullità ha un'estensione residuale. Le decisioni del 2026 esaminate nell'archivio ufficiale della Corte lo seguono senza eccezioni.

L'eccezione: le delibere nulle

Sono nulle, e si possono contestare anche dopo i trenta giorni, le delibere con vizi più gravi: quelle prive degli elementi essenziali, quelle con un oggetto impossibile o illecito, quelle che esulano dalle attribuzioni dell'assemblea. Due esempi tratti dalla giurisprudenza recente. È nulla la delibera che modifica per il futuro i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge (capitolo 5). Ed è nulla la delibera che dispone di un bene di proprietà esclusiva di un condomino senza il suo consenso, perché l'assemblea «non può occuparsi dei beni di proprietà esclusiva dei singoli condòmini o di terzi» (Cass., Sez. II, ord. 24 giugno 2025, n. 16893, sul passaggio attraverso un appartamento privato per raggiungere il tetto).

Contro i provvedimenti dell'amministratore e contro le liti

I provvedimenti presi dall'amministratore nei limiti dei suoi poteri sono obbligatori per i condòmini; contro di essi si può ricorrere all'assemblea e, nei casi e nei termini dell'art. 1137, al giudice (art. 1133). Quando l'assemblea decide di promuovere una causa o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità per il caso di sconfitta, con un atto notificato all'amministratore entro trenta giorni da quando ha avuto notizia della delibera (art. 1132).

FONTI · *Artt. 1132, 1133, 1137 c.c. · Cass. civ., Sez. Un., sent. 14 aprile 2021, n. 9839, e le pronunce della Sez. II del 2026 che la applicano, fra le quali ord. 21 maggio 2026, n. 15567 · Cass. civ., Sez. II, ord. 24 giugno 2025, n. 16893 · D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, artt. 8 e 11*

8. L'amministratore

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: quando l'amministratore è obbligatorio, le tre figure di amministratore, nomina, compenso, compiti, revoca e responsabilità verso condòmini, terzi, fisco e legge penale.

La regola. Fino a otto condòmini l'amministratore è una scelta; oltre otto, se l'assemblea non lo nomina, lo nomina il giudice.

L'amministratore esegue le delibere, gestisce i soldi, tiene i registri e rappresenta il condominio verso i condòmini e verso i terzi. Fino a otto condòmini la nomina è una scelta: i proprietari possono gestire da sé l'edificio. In mancanza di un amministratore, però, all'ingresso o nel luogo di maggior uso comune devono essere affissi le generalità e i recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe (art. 1129, quinto comma). Oltre otto condòmini la legge vuole un amministratore: «quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario» (art. 1129, primo comma). La legge non prevede una sanzione per la sola mancata nomina; ma l'assenza dell'amministratore non toglie gli obblighi di gestione e la responsabilità per la conservazione e la sicurezza delle parti comuni.

Chi può fare l'amministratore: tre figure

La legge non istituisce un albo degli amministratori: ne fissa i requisiti (art. 71-bis disp. att. c.c.), da cui discendono tre figure.

TABELLA 6 · TRE FIGURE DI AMMINISTRATORE A CONFRONTO

FIGURA	REQUISITI	FORMAZIONE
Condomino dello stesso edificio	Godimento dei diritti civili; assenza di condanne per i delitti indicati dalla legge, di misure di prevenzione definitive, di interdizione o inabilitazione, di protesti	Non richiesti il diploma né la formazione
Amministratore esterno	Gli stessi requisiti, più il diploma di scuola secondaria di secondo grado	Corso iniziale di almeno 72 ore e aggiornamento annuale di almeno 15 ore, salvo il regime transitorio
Società	I requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di amministrare i condomini	Come per l'amministratore esterno, in capo alle persone indicate

Il corso iniziale, disciplinato dal decreto del Ministero della giustizia 13 agosto 2014, n. 140, dura «almeno 72 ore», per un terzo con esercitazioni pratiche; l'aggiornamento ha «cadenza annuale» e dura «almeno 15 ore»; i corsi possono svolgersi anche a distanza, salvo l'esame finale (art. 5). Il regime transitorio consente di esercitare senza diploma e senza corso iniziale a chi aveva già svolto l'attività per almeno un anno nei tre anni precedenti l'entrata in vigore della riforma, fermo l'obbligo di aggiornamento periodico. Chi perde i requisiti di onorabilità cessa dall'incarico, e ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per nominarne un altro (art. 71-bis disp. att. c.c.).

«Amministratore professionista» non è quindi una qualifica di legge. È però una professione: il Ministero delle Imprese e del made in Italy indica proprio gli amministratori condominiali come esempio di attività che, avendo requisiti fissati dalla legge ma nessuna autorità pubblica che li controlli, rientrano nella legge 14 gennaio 2013, n. 4 sulle professioni non organizzate in ordini o collegi. L'amministratore esterno può quindi aderire ad associazioni

professionali iscritte nell'elenco del Ministero. L'adesione è volontaria e non sostituisce i requisiti dell'art. 71-bis; chi esercita la professione, anche senza aderire ad alcuna associazione, deve richiamare gli estremi della legge n. 4 del 2013 «in ogni documento e rapporto scritto con il cliente» (art. 1, comma 3).

Nomina, durata e compenso

L'incarico «ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata». Alla nomina e a ogni rinnovo l'amministratore comunica i propri dati, il locale in cui si trovano i registri e gli orari di consultazione; e deve «specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso» (art. 1129). L'assemblea può subordinare la nomina a una polizza di responsabilità civile, da adeguare quando si deliberano lavori straordinari. Tutte le somme del condominio devono passare da «uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio», che ogni condomino può chiedere di consultare.

Che cosa deve fare

Le attribuzioni sono elencate nell'art. 1130. Le principali: eseguire le delibere e far rispettare il regolamento; riscuotere i contributi e pagare le spese ordinarie; compiere gli atti conservativi delle parti comuni; eseguire gli adempimenti fiscali; tenere il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali, il registro di nomina e revoca e il registro di contabilità; conservare la documentazione; fornire al condomino che la chiede l'«attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso»; redigere il rendiconto annuale e convocare l'assemblea per approvarlo «entro centottanta giorni». Chi compra o vende deve comunicare all'amministratore le variazioni dei dati dell'anagrafe per iscritto «entro sessanta giorni». L'amministratore rappresenta il condominio e può agire in giudizio nei limiti delle sue attribuzioni; se riceve una citazione che le supera, deve informarne subito l'assemblea (art. 1131).

Revoca e gravi irregolarità

L'assemblea può revocare l'amministratore «in ogni tempo», con la maggioranza prevista per la nomina. La revoca può essere disposta anche dal giudice su ricorso di ciascun condomino, se l'amministratore non rende il conto della gestione, se non informa l'assemblea di citazioni che esorbitano dai suoi poteri, o in caso di gravi irregolarità. La legge ne elenca alcune: l'omessa convocazione dell'assemblea per il rendiconto, la mancata esecuzione di delibere e provvedimenti, la mancata apertura o utilizzazione del conto corrente, la confusione fra il patrimonio del condominio e il proprio, l'inerzia nel recupero dei crediti, la mancata tenuta dei registri (art. 1129). Alla cessazione, l'amministratore deve consegnare tutta la documentazione ed eseguire le attività urgenti senza ulteriori compensi. Quando l'incarico è ormai cessato per il decorso del biennio dalla nomina, la revoca giudiziale non serve più: se l'assemblea non nomina un successore, con più di otto condòmini la nomina «può essere chiesta al giudice» (Cass., Sez. II, sent. 26 maggio 2025, n. 14039).

Le responsabilità dell'amministratore

L'amministratore è un mandatario dei condòmini: per tutto ciò che l'art. 1129 non disciplina, lo stesso articolo rinvia alle norme del codice sul mandato. Deve quindi eseguire l'incarico «con la diligenza del buon padre di famiglia»; ma se il mandato è gratuito, come accade spesso al condomino che amministra senza compenso, «la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore» (art. 1710). La gratuità non elimina gli obblighi dell'incarico; e chi amministra per professione è valutato anche in rapporto alla natura dell'attività esercitata (art. 1176, secondo comma). Le responsabilità cambiano secondo la persona verso cui si risponde, e la tabella le riunisce.

TABELLA 7 · VERSO CHI RISPONDE L'AMMINISTRATORE

VERSO CHI	CHE COSA RISCHIA	FONTE
I condòmini	Il risarcimento dei danni causati dall'inadempimento dell'incarico. Se, per esempio, paga i fornitori in ritardo perché non ha tenuto i conti, risponde degli interessi di mora e dei maggiori oneri; il debito in sé resta dei condòmini. Deve inoltre rendere il conto e restituire tutto ciò che ha ricevuto per l'incarico	Artt. 1129, 1710, 1713 c.c.; Cass. 10416/2026
I condòmini, sui documenti	Deve consentire la visione dei registri e dei giustificativi di spesa: è un dovere di collaborazione fondato sul diritto dei condòmini alla trasparenza della gestione	Artt. 1129, 1130-bis c.c.; Cass. 7823/2026
I terzi danneggiati dalle parti comuni	Verso il terzo risponde il condominio come custode, e l'amministratore lo rappresenta in giudizio; nei rapporti interni i condòmini possono chiedergli conto se il danno dipende da un suo inadempimento	Artt. 1130, n. 4, 1131, 2051 c.c.; Cass. 2119/2025
Il fisco	Cura gli adempimenti fiscali del condominio, che è sostituto d'imposta: di regola opera una ritenuta del 4 per cento sui corrispettivi per appalti di opere o servizi eseguiti da imprese, salvi i casi soggetti a discipline fiscali specifiche	Art. 1130, n. 5 c.c.; art. 25-ter D.P.R. 600/1973, dal 1° gennaio 2027 art. 40 D.Lgs. 33/2025
La legge penale	Se un edificio minaccia rovina e ne deriva pericolo per le persone, omettere i lavori è reato; l'amministratore non risponde automaticamente dei lavori che, senza delibera e senza fondi, non erano nel suo potere, ma restano i suoi poteri e doveri per gli interventi urgenti	Art. 677, terzo comma, c.p.; art. 1135, secondo comma, c.c.; Cass. pen. 8430/2024

Due conseguenze pratiche. La prima riguarda i condòmini: nominare un amministratore non trasferisce a lui ogni rischio. Quando l'assemblea non decide i lavori necessari né stanzia i fondi, la Cassazione esclude la responsabilità penale dell'amministratore per interventi che «non erano in suo materiale potere», e l'obbligo di rimuovere il pericolo ricade su ogni singolo proprietario (Cass. pen., Sez. VII, ord. 27 febbraio 2024, n. 8430; conforme Cass. pen., Sez. III, sent. 11 aprile 2025, n. 14225). Restano fermi però i poteri e i doveri dell'amministratore per i lavori urgenti, che può ordinare anche senza delibera riferendone alla prima assemblea (art. 1135, secondo comma). La seconda riguarda la scelta dell'amministratore: l'assemblea può pretendere alla nomina una polizza di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, che va adeguata all'importo dei lavori straordinari deliberati (art. 1129).

Consiglio di condominio e revisore

Negli edifici di almeno dodici unità l'assemblea può nominare un consiglio di condominio di almeno tre condòmini, con funzioni consultive e di controllo. In qualsiasi momento può anche nominare un revisore che verifichi la contabilità, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e con spesa ripartita secondo i millesimi di proprietà (art. 1130-bis).

FONTI · *Artt. 1129, 1130, 1130-bis, 1131, 1135, 1176, 1710, 1713, 2051 c.c. · Art. 71-bis disp. att. c.c. · Art. 677 c.p. · D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 25-ter · D.Lgs. 24 marzo 2025, n. 33, allegato, art. 40 · Cass. civ., Sez. II, ord. 20 aprile 2026, n. 10416; ord. 31 marzo 2026, n. 7823; ord. 29 gennaio 2025, n. 2119 · Cass. pen., Sez. VII, ord. 27 febbraio 2024, n. 8430; Sez. III, sent. 11 aprile 2025, n. 14225 · D.M. Giustizia 13 agosto 2014, n. 140, art. 5 · L. 14 gennaio 2013, n. 4, art. 1 · Ministero delle Imprese e del made in Italy, FAQ sulle professioni non organizzate in ordini o collegi · Cass. civ., Sez. II, sent. 26 maggio 2025, n. 14039*

9. Il denaro del condominio

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: bilancio e rendiconto, fondo speciale, strumenti contro la morosità, diritti dei creditori, prescrizione delle quote.

La regola. Il creditore del condominio non può chiedere l'intero debito a un solo condomino, e chi è in regola si chiama per ultimo.

Ogni anno l'assemblea approva il preventivo, con la ripartizione delle spese, e il rendiconto della gestione passata (art. 1135, nn. 2 e 3). Il rendiconto deve consentire «l'immediata verifica» delle entrate, delle uscite, dei fondi e delle riserve, e si compone di tre parti: il registro di contabilità, un riepilogo finanziario e una nota sintetica esplicativa della gestione, con i rapporti in corso e le questioni pendenti (art. 1130-bis). Ogni condomino può vedere in qualsiasi momento i documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese; scritture e documenti si conservano «per dieci anni dalla data della relativa registrazione».

Il fondo speciale per i lavori straordinari

Quando approva opere di manutenzione straordinaria o innovazioni, l'assemblea deve costituire «obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori». Se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale secondo lo stato di avanzamento, il fondo «può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti»; negli altri casi deve coprire l'intero importo fin dall'approvazione (art. 1135, n. 4).

Chi non paga: gli strumenti contro la morosità

Per riscuotere i contributi approvati dall'assemblea l'amministratore, senza bisogno di un'autorizzazione, può ottenere dal giudice un decreto ingiuntivo «immediatamente esecutivo, nonostante opposizione» (art. 63 disp. att. c.c.). Non è soltanto una facoltà: salvo che l'assemblea lo abbia espressamente dispensato, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa «entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso» (art. 1129); non farlo è una grave irregolarità. Se la morosità dura da un semestre, l'amministratore può sospendere il moroso dai servizi comuni che si possono godere separatamente (art. 63 disp. att. c.c.).

I creditori del condominio e i condòmini in regola

Il fornitore non pagato non può pretendere l'intero debito da un solo condomino. Le Sezioni Unite, con la sentenza n. 9148 del 2008, hanno affermato che le obbligazioni del condominio verso i terzi si dividono fra i condòmini secondo le rispettive quote; la Seconda Sezione lo ha ribadito nella sentenza n. 22672 del 2026. La legge ha poi aggiunto una protezione per chi paga regolarmente: i creditori «non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini», e l'amministratore deve comunicare ai creditori che lo chiedono i dati dei morosi (art. 63 disp. att. c.c.).

Quando i crediti del condominio si prescrivono

La Cassazione, con l'ordinanza 6 luglio 2026, n. 22819, ha ribadito che le spese per la manutenzione ordinaria e per i servizi comuni hanno natura periodica, sicché il relativo credito «è soggetto alla prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c.», che decorre dalla delibera di approvazione del rendiconto e del riparto. La stessa ordinanza precisa che questa regola vale «per le sole spese ordinarie», e non per le spese straordinarie, che sono un debito unico anche quando è pagato a rate: per queste vale il termine ordinario di dieci anni. Né il rendiconto approvato che riporta il debito, né l'impugnazione della delibera interrompono la prescrizione: serve una richiesta di pagamento o un altro atto previsto dalla legge (Cass. 22819/2026; artt. 2943 e 2944 c.c.).

FONTI · *Artt. 1129, 1130-bis, 1135, 2948 c.c. · Art. 63 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. Un., sent. 8 aprile 2008, n. 9148, citata attraverso Cass. civ., Sez. II, sent. 3 luglio 2026, n. 22672 · Cass. civ., Sez. II, ord. 6 luglio 2026, n. 22819; sent. 19 marzo 2026, n. 6629 · Artt. 2943 e 2944 c.c.*

10. Manutenzioni, innovazioni e sopraelevazione

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: chi decide i lavori e con quale maggioranza, le innovazioni ammesse e vietate, la sopraelevazione.

La regola. La manutenzione straordinaria spetta all'assemblea; l'amministratore la ordina da solo soltanto se è urgente.

La legge distingue i lavori secondo la loro natura, e per ciascun tipo indica chi decide e con quale maggioranza. Il quadro generale è questo; i profili tecnici, autorizzativi e fiscali dei lavori in condominio sono trattati nel Quaderno USEC N.18, dedicato alla ristrutturazione in condominio.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria rientra nei compiti dell'amministratore, che la paga con le quote ordinarie. La straordinaria spetta all'assemblea: l'amministratore «non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea» (art. 1135). Le riparazioni straordinarie di notevole entità si approvano sempre con la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore.

Il condomino che, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, sostiene spese per le parti comuni non ha diritto al rimborso, «salvo che si tratti di spesa urgente» (art. 1134). Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascun condomino può chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo diverso accordo; se perisce una parte minore, l'assemblea delibera la ricostruzione delle parti comuni, cui è destinata l'indennità dell'assicurazione, e chi non vuole partecipare cede i suoi diritti agli altri condòmini secondo stima (art. 1128).

Le innovazioni

Sono innovazioni le opere che migliorano, rendono più comodo l'uso o aumentano il rendimento delle parti comuni. La regola generale richiede la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore (art. 1120, primo comma). Alcune innovazioni ritenute di interesse generale passano con una maggioranza più bassa, la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore: gli interventi per la sicurezza e la salubrità degli edifici; quelli per eliminare le barriere architettoniche, per contenere i consumi energetici, per realizzare parcheggi, per produrre energia da fonti rinnovabili; gli impianti centralizzati di ricezione televisiva e di accesso ai flussi informativi (art. 1120, secondo comma). Per queste decisioni basta la richiesta di un solo condomino, con l'indicazione del contenuto e delle modalità dei lavori, perché l'amministratore debba convocare l'assemblea entro trenta giorni.

Restano vietate, qualunque sia la maggioranza, le innovazioni che pregiudichino la stabilità o la sicurezza del fabbricato, ne alterino il decoro architettonico o rendano alcune parti comuni inservibili anche a un solo condomino. Se un'innovazione è molto costosa o voluttuaria e si presta a un uso separato, chi non vuole trarne vantaggio non paga; potrà aderire in seguito, pagando la sua parte (art. 1121).

La sopraelevazione

Il proprietario dell'ultimo piano, o chi ha la proprietà esclusiva del lastrico solare, può costruire nuovi piani, salvo che il titolo lo escluda. Non può farlo se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono, e gli altri condòmini possono opporsi se la sopraelevazione pregiudica l'aspetto architettonico o riduce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi sopraeleva deve pagare agli altri condòmini un'indennità pari al valore attuale dell'area occupata, diviso per il numero dei piani compreso quello nuovo, detratta la propria quota, e deve ricostruire il lastrico solare (art. 1127). Ai fini urbanistici servono naturalmente i titoli edilizi previsti.

FONTI · *Artt. 1120, 1121, 1127, 1128, 1134, 1135, 1136 c.c.*

11. Sicurezza, impianti, custodia

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: chi risponde dei danni causati dalle parti comuni, l'anagrafe della sicurezza, il distacco dal riscaldamento centralizzato.

La regola. Il condominio risponde dei danni causati dalle parti comuni, salvo che provi il caso fortuito.

Il condominio è custode delle parti comuni, e ne risponde. L'art. 2051 del codice civile stabilisce che «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito»: la prova liberatoria spetta dunque al custode, non al danneggiato. Applicato al condominio, significa che per i danni provocati da un tetto che si infiltra, da un cornicione che si stacca, da un vespaio che cede, risponde il condominio, a meno che dimostri un fattore esterno imprevedibile ed eccezionale (Cass., Sez. III, ord. 25 luglio 2025, n. 21317).

Il condomino danneggiato è un terzo

Quando il danno colpisce l'appartamento di un condomino, questi è trattato come un terzo che subisce un danno per l'omessa manutenzione delle parti comuni. La responsabilità è extracontrattuale, e da questo la Cassazione trae una conseguenza importante per chi compra: l'acquirente di un'unità «non è tenuto al risarcimento se il fatto dannoso si è verificato prima del suo acquisto», perché ne risponde chi era proprietario al momento del fatto (Cass., Sez. II, ord. 15 ottobre 2026, n. 26902). La pronuncia riguarda il risarcimento dei danni, non le quote condominiali: per i contributi dovuti al condominio resta ferma la solidarietà dell'acquirente per l'anno in corso e per il precedente (capitolo 12).

L'anagrafe della sicurezza

Fra i dati che l'amministratore deve tenere nel registro di anagrafe condominiale c'è «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio» (art. 1130, n. 6). Nella pratica il registro può essere il primo luogo dove cercare notizie sulle verifiche periodiche degli impianti comuni e su eventuali criticità, da completare con i documenti tecnici dell'edificio.

Il distacco dal riscaldamento centralizzato

Il condomino può rinunciare all'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, «se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini». Anche dopo il distacco resta tenuto a pagare «le sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma» (art. 1118, ultimo comma). Se l'assemblea continua ad addebitargli le spese dell'impianto da cui si è distaccato, la delibera è annullabile e va impugnata entro trenta giorni; non è nulla, e in sede di opposizione al decreto ingiuntivo l'annullamento va chiesto con apposita domanda (Cass., Sez. II, ord. 14 aprile 2026, n. 9474).

> ◇ **PER CHI COMPRA**
>
> Prima del preliminare conviene chiedere, tramite il venditore, l'elenco dei sinistri e dei danni da parti comuni denunciati o in corso, con la loro data, e i dati del registro di anagrafe sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni (capitolo 16, documento 9).

FONTI · *Artt. 1118, 1130, 2051 c.c. · Cass. civ., Sez. III, ord. 25 luglio 2025, n. 21317 · Cass. civ., Sez. II, ord. 15 ottobre 2026, n. 26902; ord. 14 aprile 2026, n. 9474*

12. Il condominio nella compravendita

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: che cosa deve chi compra al condominio e per quanto tempo, chi paga i lavori deliberati prima della vendita, chi risponde dei danni e delle liti anteriori.

La regola. Verso il condominio chi compra risponde dell'esercizio condominiale in corso e del precedente; fra le parti i lavori li paga chi era proprietario alla delibera.

La vendita di un appartamento in condominio coinvolge il venditore, l'acquirente e il condominio, legati da poche regole precise. La disciplina generale della compravendita è nel Quaderno USEC N.38; qui si raccolgono i punti condominiali.

Verso il condominio: la solidarietà di chi compra

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione stabilisce che «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente». Il condominio può dunque chiedere all'acquirente le quote non pagate dal venditore, ma soltanto quelle dell'esercizio in corso e del precedente; per gli arretrati più vecchi resta obbligato solo il venditore. La solidarietà riguarda i contributi dovuti al condominio: i debiti del condominio verso i suoi fornitori seguono le regole viste nel capitolo 9. La regola vale anche per chi compra all'asta, dal decreto di trasferimento (Cass. 9 ottobre 2020, n. 21860, già richiamata nel Quaderno USEC N.34).

Il venditore, a sua volta, resta obbligato in solido con l'acquirente per i contributi maturati fino a quando all'amministratore viene trasmessa copia autentica del titolo che trasferisce il diritto (art. 63, quinto comma). Le variazioni dell'anagrafe, inoltre, vanno comunicate per iscritto all'amministratore entro sessanta giorni (art. 1130, n. 6).

Fra le parti: chi paga i lavori deliberati prima della vendita

È la domanda più frequente, e la Cassazione vi risponde con una regola costante: fra venditore e acquirente, salvo diverso accordo, le spese straordinarie gravano su chi era proprietario al momento dell'approvazione della delibera che dispone i lavori, la quale «ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo» (Cass., Sez. II, sent. 30 agosto 2025, n. 24236; conforme Cass., Sez. II, ord. 20 giugno 2022, n. 19756). Contano la delibera attuativa che dispone i lavori, non una semplice discussione o un preventivo, e la sua data, non quella delle rate. L'acquirente che abbia pagato al condominio, per effetto della solidarietà, può agire in regresso verso il venditore.

Gli accordi fra le parti regolano i loro rapporti, ma non vincolano il condominio: se il contratto pone i lavori a carico del venditore e questi non paga, il condominio può comunque rivolgersi all'acquirente, nei limiti dell'art. 63. Per questo la clausola proposta nel capitolo 16 individua le delibere una per una.

I danni e le liti anteriori all'acquisto

Per i danni provocati dalle parti comuni prima della vendita risponde chi era proprietario al momento del fatto, non l'acquirente (capitolo 11). Le liti già in corso, invece, riguardano il condominio, e il loro esito può pesare sulle spese future. L'amministratore deve rilasciare a richiesta un'attestazione «relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso» (art. 1130, n. 9): è il primo documento da chiedere. Il diritto di ottenerla spetta al condomino: chi compra la chiede al venditore, che la richiede all'amministratore.

Per quanto tempo risponde chi compra

La durata dipende dal tipo di debito e dalla persona che lo chiede. La regola di fondo è stata ribadita di recente dalla Cassazione: la responsabilità solidale dell'acquirente per i contributi non pagati dal venditore «è limitata al biennio precedente all'acquisto», opera solo verso il condominio e spetta al condominio provare che la spesa riguarda l'anno in corso o quello precedente al subentro (Cass., Sez. II, ord. 6 luglio 2026, n. 22817, che richiama Cass. 14531/2022). «Biennio» non significa ventiquattro mesi contati a ritroso dal rogito: la legge parla di contributi relativi all'«anno in corso» e a «quello precedente» (art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.), cioè all'esercizio condominiale in corso alla data dell'acquisto e all'esercizio immediatamente precedente. Con esercizi annuali consecutivi, quindi, il periodo coperto va da circa dodici a ventiquattro mesi, a seconda di quando si compra nell'esercizio, e non li supera mai. Attenzione: i due esercizi indicano quali contributi si possono chiedere all'acquirente, non un termine scaduto il quale la sua responsabilità si estingue; entro quando il condominio può chiederli lo dicono le regole sulla prescrizione (capitolo 9). La tabella riunisce i casi.

TABELLA 8 · PER QUANTO TEMPO E VERSO CHI RISPONDE CHI COMPRA

DEBITO	REGOLA	FONTE
Quote non pagate dal venditore, verso il condominio	L'acquirente risponde insieme al venditore solo per l'esercizio condominiale in corso e quello precedente all'acquisto; per gli esercizi più vecchi resta obbligato solo il venditore	Art. 63, c. 4, disp. att.; Cass. 22817/2026; Cass. 7395/2017
Le stesse quote, fra acquirente e venditore	Salvo diverso accordo, l'acquirente risponde solo delle spese sorte dopo il suo acquisto; se paga per il venditore, può farsi rimborsare da lui	Cass. 22817/2026; Cass. 14531/2022
Lavori straordinari deliberati prima della vendita	Fra le parti li paga chi era proprietario alla delibera; verso il condominio vale la solidarietà della prima riga	Cass. 24236/2025
Quote maturate dopo la vendita	Sono dell'acquirente; il venditore resta obbligato con lui finché all'amministratore non arriva copia autentica del titolo di trasferimento	Art. 63, c. 5, disp. att.
Danni causati dalle parti comuni prima dell'acquisto	L'acquirente non ne risponde: risponde chi era proprietario al momento del fatto	Cass. 26902/2026

Un esempio illustrativo, in un condominio il cui esercizio coincide con l'anno solare. Un appartamento è venduto nel giugno 2027 e il venditore ha lasciato insolute le quote del 2024, del 2025 e del 2026 e alcune rate del 2027 scadute prima della vendita. Il condominio può chiedere all'acquirente le quote del 2026 e quelle insolute del 2027, non quelle del 2024 e del 2025, che restano solo del venditore; e l'acquirente che paga può farsi rimborsare dal venditore. Attenzione all'unità di misura: per la Cassazione l'anno di cui parla la legge è quello dell'esercizio della gestione condominiale, «non necessariamente [...] coincidente con l'anno solare» (Cass., Sez. VI-2, ord. 22 marzo 2017, n. 7395, sul testo precedente dell'art. 63, formulato negli stessi termini). Le date di inizio e chiusura dell'esercizio si leggono nei rendiconti; e prima del rogito conviene comunque chiedere l'attestazione aggiornata dell'amministratore su tutte le quote non pagate, qualunque sia il periodo a cui si riferiscono, e inserire nel contratto la clausola del capitolo 16, che dà un titolo chiaro per farsi rimborsare dal venditore.

FONTI · *Art. 1130 c.c. · Art. 63 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. II, sent. 30 agosto 2025, n. 24236; ord. 20 giugno 2022, n. 19756; ord. 15 ottobre 2026, n. 26902; ord. 24 giugno 2025, n. 16894 · Cass. civ., 9 ottobre 2020, n. 21860 · Cass. civ., Sez. II, ord. 6 luglio 2026, n. 22817; ord. 9 maggio 2022, n. 14531 · Cass. civ., Sez. VI-2, ord. 22 marzo 2017, n. 7395*

13. Il condominio nella locazione

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: come si dividono le spese condominiali fra proprietario e inquilino e quali regole del condominio valgono per chi abita in affitto.

La regola. Il condominio chiede tutte le quote al proprietario; l'inquilino gli rimborsa le spese che la legge pone a suo carico.

Quando un appartamento è affittato, il condominio continua a rivolgersi al proprietario: è lui il condomino, e risponde verso il condominio di tutte le quote. Fra proprietario e inquilino, però, la legge divide le spese in modo preciso. La disciplina generale della locazione è nel Quaderno USEC N.45; qui si richiamano le regole che riguardano il condominio.

Gli oneri accessori a carico dell'inquilino

Per le locazioni abitative, salvo patto contrario, sono «interamente a carico del conduttore» le spese per la pulizia, per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento, per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e per gli altri servizi comuni. La portineria è a carico dell'inquilino «nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore» (art. 9, L. 27 luglio 1978, n. 392). Restano al proprietario le spese straordinarie e quelle di conservazione dell'edificio. L'inquilino paga «entro due mesi dalla richiesta» e, prima di pagare, ha diritto all'indicazione specifica delle spese con i criteri di ripartizione e alla visione dei documenti giustificativi.

TABELLA 9 · LE SPESE CONDOMINIALI FRA PROPRIETARIO E INQUILINO

SPESA	CHI LA PAGA AL PROPRIETARIO	NOTA
Pulizia delle parti comuni	Inquilino	Salvo patto contrario
Funzionamento e manutenzione ordinaria dell'ascensore	Inquilino	Salvo patto contrario
Acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento	Inquilino	Salvo patto contrario
Spurgo dei pozzi neri e delle latrine, altri servizi comuni	Inquilino	Salvo patto contrario
Portineria	Inquilino al 90 per cento	Le parti possono pattuire una quota inferiore
Spese straordinarie e di conservazione dell'edificio	Proprietario	Verso il condominio paga sempre il proprietario

Si legge così: il condominio chiede tutte le quote al proprietario; il proprietario, a sua volta, chiede all'inquilino le voci delle prime cinque righe, con il rendiconto e i criteri di riparto.

Le regole sull'uso delle parti comuni valgono anche per chi abita in affitto, e i divieti di destinazione di un regolamento contrattuale opponibile si possono far valere anche contro l'inquilino; il proprietario partecipa al giudizio quando si discute dell'esistenza o della validità del divieto (capitolo 4; Cass., Sez. II, ord. 19 gennaio 2026, n. 1105). Per chi investe in affitti brevi, questa verifica viene prima dell'acquisto, leggendo la formulazione esatta della clausola.

FONTI · *L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 9 · Cass. civ., Sez. II, ord. 19 gennaio 2026, n. 1105*

14. Le liti condominiali

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: la mediazione obbligatoria, il giudice competente oggi e dopo il rinvio, la causa contro un condominio senza amministratore.

La regola. Prima della causa serve, di regola, il tentativo di mediazione; fino al 31 ottobre 2027 la revoca giudiziale dell'amministratore e, di regola, l'impugnazione delle delibere restano al tribunale.

Prima di arrivare a una sentenza, una lite condominiale passa di regola da due tappe obbligate: il tentativo di mediazione e la scelta del giudice competente. Su entrambe la disciplina è cambiata negli ultimi anni, e una parte del cambiamento non si applica ancora.

La mediazione obbligatoria

Chi intende agire in giudizio per una controversia in materia di condominio «è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione»: senza il tentativo, la domanda è improcedibile (art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28). Sono controversie in materia di condominio quelle che derivano dalla violazione o dall'errata applicazione delle norme del codice civile sul condominio e degli artt. 61-72 delle disposizioni di attuazione (art. 71-quater disp. att. c.c.). La condizione si considera rispettata se il primo incontro davanti al mediatore si chiude senza accordo. La mediazione non è richiesta per il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso, e nell'eventuale opposizione solo dopo che il giudice si è pronunciato sull'esecutorietà provvisoria. Non è richiesta neppure nei procedimenti in camera di consiglio, fra i quali la revoca giudiziale dell'amministratore (art. 5, comma 6, D.Lgs. 28/2010). L'amministratore può avviare la mediazione, aderirvi e parteciparvi; l'accordo o la proposta del mediatore devono però essere approvati dall'assemblea, con le maggioranze dell'art. 1136, entro il termine fissato, altrimenti la conciliazione si intende non conclusa (art. 5-ter, D.Lgs. 28/2010).

Il giudice competente: oggi e dal 31 ottobre 2027

Oggi le cause condominiali sono divise fra tribunale e giudice di pace secondo le regole ordinarie. Il giudice di pace è competente, qualunque sia il valore, per le cause «relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case» e per quelle sulle immissioni di fumo, calore, rumori e simili fra abitazioni che superino la normale tollerabilità; per il resto lo è solo entro i limiti di valore, per esempio fino a 10.000 euro per le cause su beni mobili (art. 7 c.p.c.). Le altre cause, fra cui di regola l'impugnazione delle delibere, sono oggi del tribunale. Al tribunale spetta anche la revoca giudiziale dell'amministratore: decide in camera di consiglio, con decreto motivato, contro il quale si può proporre reclamo in secondo grado entro dieci giorni (art. 64 disp. att. c.c., nel testo applicabile).

La riforma della magistratura onoraria, con il D.Lgs. 13 luglio 2017, n. 116, ha previsto di trasferire al giudice di pace tutte le cause in materia di condominio, comprese la revoca giudiziale dell'amministratore e le impugnazioni delle delibere. L'entrata in vigore di questo trasferimento è stata rinviata più volte. L'ultimo rinvio è del decreto-legge 12 giugno 2026, n. 100, convertito senza modificazioni dalla legge 7 agosto 2026, n. 145: le nuove competenze «entrano in vigore il 31 ottobre 2027». Fino a quella data, salvo ulteriori rinvii, vale il riparto descritto sopra. Le banche dati che riportano già il testo nuovo dell'art. 7 c.p.c. e dell'art. 64 disp. att. c.c. vanno lette tenendo conto di questo rinvio.

Senza amministratore

Se il condominio è privo di amministratore, chi vuole iniziare o proseguire una causa contro di esso può chiedere al giudice la nomina di un curatore speciale, che deve convocare subito l'assemblea per ricevere istruzioni (art. 65 disp. att. c.c.).

FONTI · *D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, artt. 5 e 5-ter · Art. 7 c.p.c., testo applicabile e testo a efficacia differita · Artt. 64, 65 e 71-quater disp. att. c.c. · D.Lgs. 13 luglio 2017, n. 116, artt. 27 e 32 · D.L. 12 giugno 2026, n. 100, conv. senza modificazioni dalla L. 7 agosto 2026, n. 145*

15. Il cantiere normativo

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: le proposte di riforma all'esame del Senato, la direttiva europea sulla prestazione energetica degli edifici, il passaggio delle liti al giudice di pace, rinviato al 31 ottobre 2027.

La regola. Nessuna nuova riforma del condominio è stata approvata: le proposte in esame non sono legge.

La disciplina del condominio è quella della riforma del 2012, la legge 11 dicembre 2012, n. 220, con le modifiche successive. Alla data di chiusura di questo Quaderno nessuna nuova riforma è stata approvata. Tre cantieri, però, sono aperti, e chi compra, vende o amministra deve saperli riconoscere senza scambiarli per regole in vigore.

I disegni di legge al Senato

Presso la 2ª Commissione permanente Giustizia del Senato, in sede redigente, sono all'esame due disegni di legge di riforma del condominio: l'A.S. 1816, presentato dal senatore Tosato il 24 febbraio 2026, e l'A.S. 1905, presentato dal senatore Rosso il 19 maggio 2026, congiunto al primo il 7 ottobre 2026; per entrambi il relatore in Commissione è il senatore Sallemi. Nel mese di ottobre 2026 la Commissione ha svolto audizioni informali, l'8, il 15, il 20 e il 29 ottobre. Si tratta di proposte di legge ordinaria: finché non saranno approvate da entrambe le Camere e pubblicate, nessuna delle misure che contengono, come nuovi requisiti per gli amministratori, elenchi nazionali o nuovi obblighi di revisione, è legge. Alla Camera, la proposta A.C. 2692, che prevedeva fra l'altro un elenco nazionale degli amministratori e dei revisori condominiali, è stata ritirata dalla prima firmataria il 16 febbraio 2026.

La direttiva europea sulla prestazione energetica degli edifici

La direttiva (UE) 2024/1275, nota come direttiva Case Green, doveva essere recepita dagli Stati entro il 29 maggio 2026. Alla data di chiusura l'Italia non ha emanato il decreto di recepimento generale; ha adottato soltanto una misura parziale, legata alla scadenza anticipata del 1° gennaio 2025: con la legge di bilancio per il 2025 ha escluso dalle detrazioni per l'efficienza energetica le spese per sostituire gli impianti di riscaldamento con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (art. 1, comma 55, L. 30 dicembre 2024, n. 207, che modifica l'art. 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63). Come già rilevato nel Quaderno USEC N.39, oggi nessun obbligo di riqualificare grava sul singolo proprietario o sul condominio per effetto della direttiva. Le decisioni sui lavori di efficienza energetica restano regolate dalle maggioranze del codice civile (capitolo 10).

Il giudice di pace

Il terzo cantiere è il passaggio delle cause condominiali al giudice di pace, ora fissato al 31 ottobre 2027 (capitolo 14). È stato rinviato più volte dal 2017: anche questa data va verificata quando ci si avvicina.

> ◆ **PER L'AGENTE**
>
> Nelle trattative le misure dei disegni di legge vanno presentate per quello che sono: proposte in discussione. Un acquisto si valuta con le regole in vigore alla data della firma.

FONTI · *L. 11 dicembre 2012, n. 220 · Senato della Repubblica, schede degli A.S. 1816 e 1905, XIX legislatura · Camera dei deputati, documenti della seduta n. 617 (ritiro dell'A.C. 2692) · Direttiva (UE) 2024/1275, art. 35 · L. 30 dicembre 2024, n. 207, art. 1, c. 55, come misura nazionale di recepimento registrata su EUR-Lex · D.L. 12 giugno 2026, n. 100, conv. L. 7 agosto 2026, n. 145*

16. Prima del preliminare: i documenti del condominio

◇ **IN BREVE** In questo capitolo: gli undici documenti da chiedere prima del preliminare, le integrazioni al rogito, una clausola tipo e quattro casi da verificare.

La regola. Nel preliminare le delibere già assunte si elencano una per una, con data, oggetto e importo residuo.

Al momento di vendere o di comprare, tutto ciò che precede si traduce in documenti, da raccogliere prima del preliminare: è lì, e non al rogito, che si decide chi paga che cosa e come si potrà usare l'appartamento. L'elenco sviluppa sul versante condominiale quello del Quaderno USEC N.38.

◇ **DOSSIER PRIMA DEL PRELIMINARE · UNDICI DOCUMENTI DEL CONDOMINIO**

- **1. Attestazione dell'amministratore** sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali riferiti all'unità e sulle liti in corso (art. 1130, n. 9), di data recente, richiesta dal venditore.
- **2. Quota ordinaria annua** dell'unità e ripartizione in rate dell'esercizio in corso.
- **3. Elenco delle delibere di spesa straordinaria** assunte negli ultimi tre anni e di quelle anteriori che producono ancora effetti, come rate da pagare, contratti aperti o liti, con data dell'assemblea, oggetto, importo complessivo, quota a carico dell'unità e importo residuo.
- **4. Verbali delle assemblee** degli ultimi due anni, per individuare lavori deliberati o soltanto discussi.
- **5. Ultimi due rendiconti** approvati, con lo stato del fondo speciale per i lavori in corso.
- **6. Regolamento di condominio**, con l'indicazione della sua natura, contrattuale o assembleare, e degli estremi dell'eventuale trascrizione.
- **7. Clausole di limitazione d'uso** degli appartamenti eventualmente contenute nel regolamento, verificate anche nell'atto di provenienza del venditore.
- **8. Tabelle millesimali** vigenti e millesimi dell'unità.
- **9. Sinistri e danni** da parti comuni denunciati o in corso, con la loro data.
- **10. Dati dell'amministratore**: nomina, scadenza dell'incarico, recapiti, conto corrente del condominio; in mancanza, i recapiti di chi svolge funzioni analoghe.
- **11. Situazione del riscaldamento**: impianto centralizzato o autonomo, eventuali distacchi e spese residue a carico dell'unità.

Le integrazioni al rogito

Al rogito si aggiorna l'attestazione dell'amministratore, perché quella rilasciata mesi prima non dice nulla della morosità maturata nel frattempo. Dopo l'atto, il venditore trasmette all'amministratore copia autentica del titolo, per liberarsi dei contributi futuri, e l'acquirente comunica per iscritto i propri dati entro sessanta giorni per l'anagrafe condominiale (art. 63, quinto comma, disp. att. c.c.; art. 1130, n. 6, c.c.).

La clausola che evita la lite

Nel preliminare e nel rogito non basta scrivere che «le spese straordinarie deliberate restano a carico del venditore». Occorre individuare nominativamente le delibere già assunte, con data dell'assemblea e oggetto, indicare l'importo residuo a carico dell'unità e stabilire espressamente a carico di quale parte resti l'onere. Lo schema che segue è da adattare al caso concreto con il notaio o con il proprio consulente; i dati da completare sono indicati con i puntini di sospensione.

CLAUSOLA TIPO · ONERI CONDOMINIALI E SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE

Art. … (Oneri condominiali). 1. La parte venditrice dichiara, anche sulla base dell'attestazione rilasciata dall'amministratore del condominio in data … ai sensi dell'art. 1130, n. 9, del codice civile, che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante, di essere in regola con il pagamento di tutti i contributi condominiali, ordinari e straordinari, scaduti alla data del …, e che non risultano liti in corso fra il condominio e la parte venditrice, né liti del condominio con terzi, diverse da quelle indicate nell'attestazione medesima.

2. Le parti danno atto che l'assemblea del condominio ha deliberato le seguenti spese straordinarie: delibera del …, avente a oggetto …, per un importo complessivo di euro …, di cui euro … a carico dell'unità oggetto del presente atto, residuando da versare alla data odierna euro …; delibera del …, avente a oggetto …, per un importo a carico dell'unità di euro …, residuando da versare euro … .

3. Gli importi di cui al comma 2, anche se di scadenza successiva al trasferimento, restano a esclusivo carico della parte venditrice, che si obbliga a corrisponderli al condominio alle relative scadenze ovvero, a scelta della parte acquirente, a consentire che il relativo importo sia trattenuto dal prezzo e depositato presso il notaio incaricato della stipula, a condizione che questi accetti l'incarico di deposito e pagamento con separato accordo scritto che ne disciplini importo, beneficiari, scadenze, condizioni di svincolo ed eventuali residui. Le spese straordinarie deliberate dopo il trasferimento restano a carico della parte acquirente, ferme le diverse obbligazioni risarcitorie riferibili a fatti dannosi verificatisi anteriormente, che non si trasferiscono alla parte acquirente per effetto della compravendita.

4. Fra la data del contratto preliminare e quella del trasferimento la parte venditrice si obbliga a comunicare alla parte acquirente, entro … giorni dal ricevimento, ogni convocazione di assemblea e ogni delibera; le spese straordinarie deliberate in tale periodo restano a carico della parte … .

5. Le parti si danno atto che le pattuizioni che precedono regolano esclusivamente i loro rapporti interni, restando ferma la solidarietà dell'avente causa verso il condominio ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile. Ove la parte acquirente sia tenuta a versare al condominio somme poste a carico della parte venditrice, questa sarà obbligata a rimborsarle entro … giorni dalla richiesta, oltre interessi legali.

6. La parte venditrice si obbliga a trasmettere all'amministratore copia autentica dell'atto definitivo di trasferimento entro … giorni dalla sua stipula.

Quattro casi in cui fermarsi a verificare

◆ **ATTENZIONE · CASI DA VERIFICARE PRIMA DI FIRMARE**

- **Il regolamento vieta le attività ricettive, ma non risulta trascritto.** Vale contro l'acquirente solo se trascritto o accettato espressamente: si verifica nei registri e nell'atto di provenienza.
- **I lavori sono stati deliberati e non ancora iniziati.** Fra le parti paga chi era proprietario alla delibera, salvo diverso accordo; la clausola deve elencare le delibere.
- **Il condominio ha più di otto proprietari e nessun amministratore.** Manca chi rilascia l'attestazione: i dati si ricostruiscono dai verbali, e ogni condomino può chiedere al giudice la nomina.
- **È in corso una lite del condominio con un terzo.** L'esito può tradursi in spese future per tutti i condòmini, compreso l'acquirente: va valutato nel prezzo e regolato nel contratto.

Per raccogliere e leggere in modo ordinato i documenti dell'immobile, compresi quelli condominiali, prima di mettere in vendita o di formulare una proposta, è disponibile il Report VIP-DDS (Due Diligence Semplificata), nella versione estesa VIP-DD. È uno strumento di ricognizione: non certifica l'immobile, perché la verifica della regolarità urbanistica e catastale spetta al tecnico abilitato e quella dei titoli al notaio.

FONTI · *Art. 1130 c.c. · Art. 63 disp. att. c.c. · Cass. civ., Sez. II, sent. 30 agosto 2025, n. 24236; ord. 24 giugno 2025, n. 16894 · Quaderno USEC N.38*

17. Conclusioni

Il condominio è una struttura senza personalità e senza atto di nascita, che tuttavia decide, spende, si indebita e fa causa. Le sue regole sono poche nel numero e molto precise nel contenuto: soglie, maggioranze, termini, documenti. Chi le conosce le usa a proprio vantaggio; chi le ignora le subisce, quasi sempre nel momento meno opportuno, cioè quando ha già firmato.

Per questo la conclusione del Quaderno è un metodo più che una tesi. Davanti a un appartamento in condominio si leggono prima i documenti che raccontano le decisioni già prese, poi l'appartamento. Le dieci regole che seguono riassumono il percorso.

TABELLA 10 · DIECI REGOLE IN UNA PAGINA

N.	REGOLA
1	Il condominio nasce da sé alla prima vendita di un'unità autonoma, anche con due soli proprietari
2	Non ha personalità giuridica: i diritti sulle parti comuni restano dei singoli, ciascuno per la sua quota
3	Oltre otto condòmini la legge vuole un amministratore; oltre dieci, un regolamento
4	I limiti all'uso degli appartamenti valgono contro chi compra solo se trascritti o accettati espressamente
5	I criteri di legge per le spese si cambiano solo con il consenso di tutti; una delibera a maggioranza che li cambia è nulla
6	Ogni maggioranza si conta due volte, sulle teste e sui millesimi
7	Le delibere annullabili si impugnano entro trenta giorni, dopo il tentativo di mediazione, altrimenti diventano definitive; le nulle si contestano anche dopo
8	Chi compra risponde verso il condominio dei contributi dell'esercizio in corso e del precedente
9	Fra le parti i lavori straordinari li paga chi era proprietario alla delibera, salvo diverso accordo scritto
10	Fino al 31 ottobre 2027 la revoca giudiziale dell'amministratore e gran parte delle cause condominiali restano al tribunale

In condominio non si compra soltanto un appartamento: si entra in una storia di decisioni già prese. Per questo, prima del prezzo, si leggono i verbali.

ANALISI USEC

FONTI · *Capitoli 1-16 del presente Quaderno e fonti ivi indicate*

Fonti

NORMATIVA

Codice civile, approvato con R.D. 16 marzo 1942, n. 262, artt. 1102, 1117, 1117-bis, 1117-ter, 1117-quater, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1122-bis, 1122-ter, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1130-bis, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1176, 1710, 1713, 2051, 2943, 2944 e 2948. Disposizioni per l'attuazione del codice civile, R.D. 30 marzo 1942, n. 318, artt. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71-bis, 71-ter, 71-quater e 72. Codice di procedura civile, R.D. 28 ottobre 1940, n. 1443, art. 7. Codice penale, R.D. 19 ottobre 1930, n. 1398, art. 677. D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 25-ter, nel testo vigente fino al 31 dicembre 2026; D.Lgs. 24 marzo 2025, n. 33 (testo unico versamenti e riscossione), allegato, art. 40, come modificato dal D.L. 31 dicembre 2025, n. 200, dal 1° gennaio 2027. Gli artt. 7 c.p.c. e 64 disp. att. sono considerati nel testo applicabile al 4 novembre 2026, comprensivo delle modifiche già efficaci, e nel testo con le nuove competenze condominiali previste dal D.Lgs. 116/2017, la cui applicazione è differita al 31 ottobre 2027 dall'art. 32, comma 3, dello stesso decreto, come modificato. L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 9. D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, artt. 5, 5-ter, 8 e 11. L. 11 dicembre 2012, n. 220. L. 14 gennaio 2013, n. 4, art. 1. D.M. Ministero della giustizia 13 agosto 2014, n. 140, art. 5 (G.U. n. 222 del 24 settembre 2014). D.Lgs. 13 luglio 2017, n. 116, artt. 27 e 32, come risultanti dalle note di aggiornamento. L. 30 dicembre 2024, n. 207, art. 1, c. 55, che modifica l'art. 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, registrata su EUR-Lex come misura nazionale di recepimento. D.L. 12 giugno 2026, n. 100, convertito senza modificazioni dalla L. 7 agosto 2026, n. 145 (G.U. Serie generale n. 183 dell'8 agosto 2026). Direttiva (UE) 2024/1275, art. 35. Testi su normattiva.it, vigenza al 4 novembre 2026 salvo dove indicato.

GIURISPRUDENZA

Corte di giustizia dell'Unione europea, Prima Sezione, sent. 2 aprile 2020, causa C-329/19, letta su eur-lex.europa.eu. Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 2046/2006, citata attraverso Cass. n. 6629/2026; Sez. Un., sent. 8 aprile 2008, n. 9148, citata attraverso Cass. n. 22672/2026; Sez. Un., sent. 9 agosto 2010, n. 18477, citata attraverso Cass. n. 13855/2026, n. 2712/2023 e n. 1896/2023; Sez. Un., sent. n. 10934/2019, citata attraverso Cass. n. 22672/2026 e n. 32083/2025; Sez. Un., sent. 14 aprile 2021, n. 9839, citata attraverso le pronunce della Seconda Sezione del 2026 che la applicano, fra le quali n. 15567, n. 8003 e n. 9474. Cass. civ., Sez. II: ord. 21 giugno 2022, n. 20050; ord. 29 gennaio 2025, n. 2119; ord. 9 maggio 2022, n. 14531; ord. 20 giugno 2022, n. 19756; sent. 30 maggio 2023, n. 15249; ord. 25 gennaio 2024, n. 2403; sent. 26 maggio 2025, n. 14039; sent. 9 giugno 2025, n. 15341; ord. 24 giugno 2025, n. 16893; ord. 24 giugno 2025, n. 16894; sent. 21 luglio 2025, n. 20548; sent. 30 agosto 2025, n. 24236; ord. 19 gennaio 2026, n. 1105; sent. 19 marzo 2026, n. 6629; ord. 31 marzo 2026, n. 7823; ord. 31 marzo 2026, n. 8003; ord. 14 aprile 2026, n. 9474; ord. 20 aprile 2026, n. 10416; sent. 12 maggio 2026, n. 13855; ord. 21 maggio 2026, n. 15567; ord. 18 giugno 2026, n. 20683; sent. 3 luglio 2026, n. 22672; ord. 6 luglio 2026, n. 22817; ord. 6 luglio 2026, n. 22819; ord. 15 ottobre 2026, n. 26902. Cass. civ., Sez. III: sent. 18 febbraio 2025, n. 4193; ord. 25 luglio 2025, n. 21317; ord. 10 dicembre 2025, n. 32083; ord. 10 febbraio 2026, n. 2984. Cass. civ., Sez. VI-2, ord. 22 marzo 2017, n. 7395, letta nel testo integrale pubblicato da ilcaso.it. Cass. civ., 9 ottobre 2020, n. 21860, citata attraverso il Quaderno USEC N.34. Cass. pen., Sez. VII, ord. 27 febbraio 2024, n. 8430, che richiama Sez. I, n. 50366 del 7 ottobre 2019; Sez. III, sent. 11 aprile 2025, n. 14225.

ATTI PARLAMENTARI E PRASSI

Senato della Repubblica, XIX legislatura: schede degli A.S. 1816 («Nuove disposizioni in materia di disciplina del condominio negli edifici») e 1905 («Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici»). Camera dei deputati, XIX legislatura: scheda dell'A.C. 2692 e documenti della seduta n. 617 (ritiro comunicato il 16 febbraio 2026). Agenzia delle Entrate, scheda sul modello AA5/6, aggiornata al 4 aprile 2025. Ministero delle Imprese e del made in Italy, FAQ sulle professioni non organizzate in ordini o collegi. EUR-Lex, misure nazionali di recepimento della direttiva (UE) 2024/1275.

INDICE DELLE TABELLE

1 Le tre domande davanti a un appartamento in condominio · Introduzione · p. 8
2 Le soglie che cambiano le regole · cap. 1 · p. 10
3 Chi paga che cosa secondo il codice civile · cap. 5 · p. 14
4 Quattro operazioni sui millesimi da non confondere · cap. 5 · p. 15
5 Le maggioranze dell'assemblea · cap. 6 · p. 17
6 Tre figure di amministratore a confronto · cap. 8 · p. 19
7 Verso chi risponde l'amministratore · cap. 8 · p. 21
8 Per quanto tempo e verso chi risponde chi compra · cap. 12 · p. 26
9 Le spese condominiali fra proprietario e inquilino · cap. 13 · p. 27
10 Dieci regole in una pagina · cap. 17 · p. 32

AVVERTENZE SUI PUNTI NON CHIUSI

Primo: la facoltatività della nomina dell'amministratore fino a otto condòmini è ricavata dal testo dell'art. 1129, senza una pronuncia espressa. **Secondo**: la data del 31 ottobre 2027 per il giudice di pace vale alla chiusura redazionale.

DISCLAIMER

Documento informativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB; non è parere legale, notarile o fiscale. Esempi illustrativi; clausola da adattare. Riproduzione parziale consentita citando la fonte. Quaderni USEC · N.48 · Versione 1.0 · Chiusura redazionale: 4 novembre 2026.