

FATTO BENE!2024

Progettazione, gestione e manutenzione

- **Manutenzione ordinaria, straordinaria e urgente in condominio**

Giuseppe Bordolli

Gli argomenti

- LA MANUTENZIONE ORDINARIA
- LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- LA MANUTENZIONE URGENTE
- MANUTENZIONE URGENTE E RESPONSABILITA'AMMINISTRATORE
- Per eventuali domanda scrivetemi al seguente indirizzo mail:
bordolli@libero.it

- **NORMATIVA CONDOMINIALE E SCOPO DEL LEGISLATORE DEL 1942**
- **LA CONFERMA DELLA LEGISLAZIONE ATTUALE**
- **LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA**
- **LINGUAGGIO AMBIGUO SULLA MANUTENZIONE**

MANUTENZIONE E PARTI COMUNI

**Condominio parziale
Funzione del bene
Supercondominio**

- **LE REGOLE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA TITOLARITÀ RIVESTONO UN'IMPORTANZA FONDAMENTALE PER DETERMINARE L'ESATTO AMBITO DI COMPETENZA A DECIDERE ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO**
- **LA NON TASSATIVITÀ DELL'ELENCO CONTENUTO NELL'ART. 1117 C.C.**
- **IL TITOLO VALIDO PER INDIVIDUARE LE PARTI ESCLUSIVE**
- **Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità: c.d. condominio parziale (1123, comma 3).**
- **LA FUNZIONE DEL BENE**
- **LA MANUTENZIONE NEL SUPERCONDOMINIO**

**LA MANUTENZIONE ORDINARIA
LA MANUTENZIONE
STRAORDINARIA
RIPARAZIONI DI NOTEVOLE
ENTITÀ
LA MANCANZA DI DEFINIZIONI**

La differenza tra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria

- La mancanza di indicazioni nel codice civile
- I riferimenti nella disciplina sull'usufrutto
- I riferimenti nella locazione
- I criteri suggeriti dalla giurisprudenza
- **ORDINARIA:** ha carattere preventivo, è effettuata periodicamente, mira a **tutelare l'integrità della costruzione e la conservazione della sua funzionalità**
- **STRAORDINARIA:** riparazioni di guasti o altri impedimenti che si manifestano improvvisamente

Le riparazioni straordinarie di notevole entità

- Assenza di un criterio normativo
- La maggioranza
- La necessaria valutazione discrezionale del giudice di merito
- Gli elementi di giudizio:
 - costo complessivo opere
 - valore dell'edificio
 - entità della spesa ricadente sui singoli condomini

LE INNOVAZIONI

La differenza tra manutenzione straordinaria e innovazione

Il ripristino del tetto da eseguirsi aggiungendo uno strato di guaina isolante sulla copertura, precedentemente ricoperta da diverso materiale (poliuretano espanso) è manutenzione straordinaria o innovazione?

LA DISTRIBUZIONE DEI POTERI AMMINISTRATORE/ASSEMBLEA

La distribuzione dei poteri amministratore/assemblea

COMPETENZA DECISIONALE NEL CONDOMINIO

AMMINISTRATORE



MANUTENZIONE ORDINARIA

ASSEMBLEA



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

LE CONSEGUENZE DELLA DIVERSA COMPETENZA DECISIONALE

**VENDITA DELL'APPARTAMENTO E SPESE
PER OPERE STRAORDINARIE: IL
RAPPORTO ACQUIRENTE-VENDITORE**

art. 63. disp.att.c.c.

IV 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.**

V Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I LIMITI DEL POTERE ASSEMBLEARE

L'assemblea dei condomini deve rispettare i seguenti limiti:

- A. Il potere decisionale riguarda solamente le parti comuni, ma non anche le parti dell'immobile di esclusiva proprietà del singolo condomino**
- B. l'assemblea non ha facoltà di “delegare” i suoi poteri a soggetti o “enti” diversi da sé stessa**
- C. Eccesso di potere**

**MANUTENZIONE
STRAORDINARIA
URGENTE**

Art 1135, secondo comma

- L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, **salvo che rivestano carattere urgente**, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea

Art. 1134. Gestione di iniziativa individuale

- Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, **salvo che si tratti di spesa urgente.**

- Quando la manutenzione è urgente:
- Quando la manutenzione non è urgente:
conseguenze
- La ratifica dell'assemblea
- L'inerzia dell'amministratore: la
responsabilità
- Obbligo attivarsi per rimuovere situazioni di
pericolo per l'incolumità di terzi (ex art. 40,
co. 2, cod. pen.)