

INDICE

1.	INTRODUZIONE	pag.	9
2.	PARTI COMUNI DI UN CONDOMINIO		
2.1.	Opere edilizie		
2.1.1.	Premessa	pag.	16
2.1.2.	Facciate	pag.	18
2.1.3.	Coperture	pag.	21
2.1.4.	Scale	pag.	23
2.1.5.	Intercapedini	pag.	25
2.1.6.	Locali tecnici	pag.	26
2.1.7.	Aree di pertinenza esterna	pag.	28
2.2.	Impianti		
2.2.1.	Premessa	pag.	31
2.2.2.	Impianti elettrici	pag.	33
2.2.3.	Impianti di riscaldamento	pag.	34
2.2.4.	Impianti di condizionamento	pag.	37
2.2.5.	Impianto idrico	pag.	38
2.2.6.	Impianto di scarico e fognario	pag.	39
2.2.7.	Impianti di elevazione	pag.	41
2.2.8.	Impianti antincendio	pag.	44
2.2.9.	Impianto TV	pag.	47
2.2.10.	Altri impianti	pag.	48
2.3.	Strutture		
2.3.1.	Premessa	pag.	51
2.3.2.	Fondazioni	pag.	52
2.3.3.	Elementi portanti in elevazione	pag.	54
2.3.4.	Solai	pag.	55
3.	MANUTENZIONI E FACILITY MANAGEMENT		
3.1.	Manutenzioni ordinarie comuni		
3.1.1.	Manutenzione ordinaria facciate	pag.	60
3.1.2.	Manutenzione ordinaria coperture	pag.	61
3.1.3.	Manutenzione ordinaria terrazzi piani	pag.	61

3.2	Servizi di Facility Management		
3.2.1	Manutenzione ascensori	pag.	62
3.2.2	Manutenzione impianti di riscaldamento	pag.	63
3.2.3	Manutenzione del verde	pag.	64
3.2.4	Manutenzione degli estintori	pag.	64
3.2.5	Servizio di portierato e pulizie	pag.	67
4.	CONTRATTO		
	Generalità	pag.	69
Art. 1.	Premesse	pag.	72
Art. 2.	Oggetto dell'appalto	pag.	72
Art. 3.	Importo dell'appalto	pag.	73
Art. 4.	Documenti contrattuali	pag.	73
Art. 5.	Obblighi ed oneri dell'Appaltatore	pag.	74
Art. 6.	Obblighi ed oneri del Committente	pag.	77
Art. 7.	Cessione e subappalto	pag.	78
Art. 8.	Prove e verifiche nel corso dell'esecuzione	pag.	79
Art. 9.	Danni per cause non imputabili all'Appaltatore	pag.	79
Art. 10.	Sospensioni - Riprese - Proroghe dei lavori	pag.	80
Art. 11.	Termine per l'esecuzione dei lavori	pag.	81
Art. 12.	Penale per ritardo sul termine dei lavori	pag.	81
Art. 13.	Pagamenti	pag.	81
Art. 14.	Essenzialità delle clausole	pag.	82
5.	COLLAUDO		
5.1	Generalità	pag.	85
5.2	Inizio e compimento del collaudo	pag.	86
5.3	Obblighi dell'Appaltatore e del Committente nelle operazioni di collaudo	pag.	89
5.4	Difetti dell'opera	pag.	90
	BIBLIOGRAFIA	pag.	97

PREZZARIO DEL CONDOMINIO

01. OPERE EDILI		
▪ Opere provvisionali	pag.	105
▪ Recupero di murature, intonaci e tinteggiature	pag.	108
▪ Murature	pag.	113
▪ Intonaci	pag.	118
▪ Pitture	pag.	121
▪ Opere di sottofondo, Pavimenti e Rivestimenti	pag.	125
▪ Impermeabilizzazioni e Isolamento termico	pag.	131
▪ Coperture	pag.	143
▪ Gronde	pag.	148
▪ Opere in ferro	pag.	149
▪ Infissi, Vetri e Portoni	pag.	151
▪ Bagni	pag.	160
▪ Cucine	pag.	165
▪ Casette postali	pag.	166
02. IMPIANTI		
▪ Impianti elettrici	pag.	169
▪ Impianti citofonici	pag.	173
▪ Impianti di antenna centralizzata	pag.	175
▪ Impianti idrici	pag.	178
03. SERVIZI DI FACILITY		
▪ Manutenzione impianti termici	pag.	185
▪ Manutenzione ascensori	pag.	188
▪ Servizio di portierato	pag.	192
▪ Servizio pulizie	pag.	193
▪ Opere di giardinaggio	pag.	194
▪ Disinfestazioni e derattizzazioni	pag.	196
▪ Manutenzione estintori	pag.	197
▪ Manutenzione piscine	pag.	200

ALLEGATI

- CCNL PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI pag. 201
- CCNL PER I DIPENDENTI DA IMPRESE ESERCENTI SERVIZI DI PULIZIA E
SERVIZI INTEGRATI/MULTISERVIZI - Art. 10. Inquadramento del personale. pag. 218
- DECRETO 13 FEBBRAIO 2014 - Costo medio orario del personale dipen-
dente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione, servizi inte-
grati/multiservizi pag. 226
- RIPARTIZIONE DELLE SPESE FRA PROPRIETARIO E INQUILINO NELLA
TABELLA CONFEDILIZIA-SUNIA-SICET-UNIAT pag. 232

INTRODUZIONE

Una delle figure più complesse di comunione, largamente diffusa nell'edilizia moderna, è quella del Condominio negli edifici, che si verifica quando le unità immobiliari, di cui l'edificio si compone, non spettano alla stessa persona ma a persone diverse.

Ciascuna di queste persone, infatti, è proprietaria esclusiva del proprio appartamento, ma alcune parti dell'edificio gli appartengono in comunione con i vari condomini. La singolarità di questa comunione può essere subito avvertita: suolo, muri maestri, scale, fondazioni ecc. sono in tale rapporto di dipendenza con l'unità dell'edificio che la comunione stessa, almeno di regola, non è soggetta a scioglimento. Trattasi, perciò, di comunione forzosa.

Il Condominio (dal latino *cum-dominium*) è dunque quella situazione in cui la titolarità del diritto di proprietà su porzioni di un medesimo edificio è comune a due (cosiddetto condominio minimo – Cass. Sezioni Unite n. 2046/06) o più persone. La legge non fornisce una definizione di condominio, limitandosi a dettarne la disciplina negli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile ed in talune leggi speciali, con espresso rimando alle norme sulla comunione.

Va precisato a questo punto che il Condominio non è l'edificio in quanto tale, ma nasce in un tempo successivo alla costruzione del fabbricato, se ed in quanto esistono almeno due proprietari, e cioè sorge a seguito del frazionamento della proprietà di un edificio, allorché si determini una situazione per la quale vige la presunzione legale di comunione pro indiviso per le parti destinate all'uso comune, ovvero per soddisfare le esigenze generali e fondamentali del Condominio stesso. In questa comunione il condomino non può – pur se rinunciando al suo diritto sulle cose comuni – sottrarsi alla partecipazione alle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a contribuire in proporzione ai millesimi della sua proprietà.

Il collegamento strutturale che sorge in virtù della comunione che ciascun singolo proprietario ha unitamente agli altri sulle cosiddette parti comuni, fa sì che sorgano dei vincoli giuridici a cui tutti i condomini devono sottostare. Più semplicemente, non è sufficiente essere proprietari del proprio appartamento per poter godere – ad esempio – dei locali afferenti alla portineria, al pianerottolo, ai cortili come si desidera e senza limitazioni, bensì occorre coordinarsi con le esigenze di tutti gli altri condomini.

Nel Condominio si distinguono quindi le parti di proprietà di tutti i condomini (le cosiddette parti comuni) e le parti di proprietà esclusiva del singolo condomino; le due diverse figure soggiacciono a regolamentazioni differenti, per cui per le parti comuni si appli-

cherà la normativa condominiale o, per quanto non espressamente previsto, le norme relative alla comunione (art. 1100 e ss. Codice Civile).

Sebbene però le figure di comunione e condominio condividano diverse norme del Codice Civile, si rilevano fra esse profonde differenze: mentre la comunione si caratterizza per il fatto che l'unico diritto spettante a ciascun comunista è quello sulla totale proprietà comune indivisa, il condominio è invece connotato dalla compresenza di due diritti distinti, uno di proprietà esclusiva e uno di proprietà in comunione forzosa avente ad oggetto le parti comuni. Una ulteriore rilevante differenza fra le due figure giuridiche, inoltre, risiede nella predominanza dell'interesse collettivo rispetto a quello individuale dei condomini: nella comunione l'unico criterio applicabile è quello del valore delle quote, nel condominio di edificio – oltre al valore delle quote – risulta essere decisivo il numero dei partecipanti all'Assemblea.

L'esigenza del Condominio di regole certe da far rispettare ai suoi partecipanti nasce proprio dal fatto che è necessario amministrare le parti comuni dell'edificio condominiale con chiarezza e professionalità, contenendo i costi a garanzia della migliore fruibilità dei servizi comuni ed a salvaguardia di un comune interesse, impegnando economicamente ciascun condomino in proporzione del valore della sua proprietà. A tal fine si usano le tabelle millesimali, sistema di ripartizione delle spese che individuano il valore di ogni singola unità immobiliare in relazione alle parti comuni dello stabile in misura, definita dalla legge, appunto millesimale.

Precisato dunque che tutti, all'interno di un Condominio, devono collaborare e preso atto che nella prassi è molto difficile mettere tutti d'accordo (tant'è che il Condominio è notoriamente fra le principali fonti di controversie giudiziarie), il nuovo dettato dell'art. 1129 Codice Civile statuisce che se il Condominio è formato da più di otto condomini è obbligatoria la nomina di un amministratore, che agisce come se fosse un "mandatario" su indicazione e nell'interesse del Condominio.

Allo svolgimento delle sue funzioni ed all'intera attività del Condominio, si applicheranno le norme del Codice Civile che detta la disciplina di riferimento negli articoli dal 1117 al 1139.

Le disposizioni generali del Codice Civile sono però integrate da quell'insieme di regole che autonomamente i condomini decidono di darsi per fare fronte alle svariate esigenze che possono insorgere fra di loro.

Nei Condomini più numerosi (oltre le dieci unità), infatti, è obbligatoria la formazione di un Regolamento di Condominio (art. 1138 Codice Civile), che contiene le regole circa l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione, senza che con esso si possano però in nessun modo pregiudicare i diritti dei singoli condomini o si possa derogare a norme disposte dalla legge.

Poiché non richiede il consenso dei condomini, ma solo l'approvazione della maggioranza di essi, il Regolamento non ha natura di contratto ma di atto collettivo (le dichiarazioni di volontà tendono sì ad un fine comune ma non si fondono, restano distinte) e può essere impugnato davanti al Tribunale competente dai condomini dissenzienti.

È comunque buona norma, prima di sottoscrivere il rogito di acquisto di un'unità immobiliare, leggere attentamente il Regolamento di Condominio per poter verificare, ad esempio, l'esclusione eventuale dalle proprietà comuni. Può capitare infatti che sia un singolo condomino ad essere proprietario esclusivo di parti che viceversa sarebbero comuni. Anche la Giurisprudenza si è più volte espressa in tal senso; infatti la Cassazione civile con sentenza n. 3409/2000 così ha sancito: "*La presunzione di comunione tra i condomini di un edificio condominiale delle parti comuni indicate dall'art. 1117 Codice Civile, può essere superata soltanto se il contrario risulta dal titolo, non dalla singola situazione di fatto*".

Per tutto ciò che concerne l'uso e l'amministrazione delle cose comuni sono previsti due organi:

- Assemblea dei condomini (organo deliberativo);
- Amministratore (organo esecutivo).

All'Assemblea, che è l'organo supremo, si applicano le regole generali che disciplinano il funzionamento degli organi collegiali:

- *presupposti per la validità della deliberazione*: invito a tutti i condomini a partecipare alla deliberazione e intervento di un numero di essi che rappresenti una parte del valore dell'intero edificio, stabilito dalla legge (quorum);
- *principio maggioritario*: la maggioranza (semplice o qualificata secondo i casi) vincola la minoranza; essa è calcolata in relazione non solo al numero delle persone ma anche al valore della quota.

Ciascun condomino ha il potere di impugnare la deliberazione dell'assemblea che risulti in qualsiasi modo viziata.

L'Amministratore, invece, esegue le deliberazioni dell'Assemblea e svolge gli altri compiti indicati nel Codice Civile. È importante sottolineare che, nei limiti delle proprie attribuzioni, ha la rappresentanza anche processuale dei condomini.

La nomina dell'Amministratore è fatta dalla stessa assemblea dei condomini. Se per qualsiasi motivo l'assemblea non è in grado di nominarlo, perché non si forma una maggioranza, può essere designato dall'autorità giudiziaria, su istanza di uno o più condomini. L'efficacia della nomina non è subordinata all'accettazione da parte del designato; sia la nomina che la cessazione della carica devono essere annotate in un apposito registro.

Per quanto riguarda l'osservanza del Regolamento di condominio, l'Amministratore non ha bisogno di alcuna preventiva delibera assembleare per far cessare eventuali violazioni e può irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili delle violazioni del Regolamento, se questo lo prevede.

Nei limiti delle sue funzioni, quindi, ha la rappresentanza dei partecipanti, può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi e può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Tutti i provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini, salvo poi la possibilità di ricorrere all'Assemblea condominiale.

L'Amministratore può stipulare anche i contratti per la manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, a seguito di delibera assembleare, con l'unica eccezione per le opere urgenti per le quali può provvedere immediatamente, salvo poi riferire su di esse alla prima adunanza assembleare utile.

Rilevante, però, ai fini della trattazione del presente manuale, è soprattutto la circostanza che l'Amministratore possa stipulare i contratti necessari per provvedere sia all'ordinaria manutenzione che alla prestazione dei servizi comuni e che tali contratti siano vincolanti per tutti i condomini. Sono loro infatti i reali fruitori di tutti i servizi messi a disposizione dall'Amministratore tramite i contratti che lui stipula in nome e per conto dei condomini, ad esempio per la pulizia delle scale, per il giardinaggio o ancora per la ordinaria manutenzione dello stabile in cui vivono.

Nel Condominio, infatti, ciascun proprietario in via esclusiva della propria unità ha un diritto pienamente autonomo nei confronti della propria quota, che ha un carattere reale e non ideale, e nei confronti della quale le cose comuni hanno carattere di accessorietà e complementarietà. Ogni condomino è proprietario esclusivo di una parte del fabbricato condominiale ed al contempo è comproprietario di più parti distinte del medesimo.

Per queste considerazioni, il Condominio è una realtà a parte rispetto alle altre comunità indivise e chi lo amministra deve far rispettare la destinazione data alla parte comune, ma contemporaneamente deve impedire che la cosa comune venga usata in modo tale da impedire lo stesso uso da parte di tutti.

Ecco perché per l'Amministratore è fondamentale conoscere le nuove dinamiche del mercato immobiliare e le problematiche gestionali dell'edilizia residenziale e condominiale. Ciò che occorre ora è una figura rinnovata di Amministratore, con competenze manageriali, che dovrà mirare alla razionalizzazione e valorizzazione delle unità immobiliari da lui gestite, in un mercato che richiede servizi sempre più evoluti e che assume le caratteristiche di un vero e proprio business.