



Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva  
Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori Acli  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con.  
Unione Nazionale Consumatori



## COMUNICATO STAMPA

# **VIVERE IN CONDOMINIO – CASI E RISPOSTE PRATICHE PRESENTATA LA GUIDA A CURA DEL NOTARIATO INSIEME AD ANACI E LE ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI**

**Scarica gratuitamente il Vademecum sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it)**

Roma, 19 aprile 2023 – **Oltre 45 milioni di italiani vive in una casa in condominio** (fonte Anaci). Il che significa accedere a spazi e servizi comuni con obblighi da rispettare e spese da dividere. Molto spesso la mancata conoscenza dei reciproci diritti e dei doveri può portare a gravi contrasti che possono sfociare in cause legali. Per offrire un orientamento ai cittadini in cerca di informazioni sicure, è stata presentata oggi a Roma la Guida **“Vivere in Condominio - Casi e risposte pratiche”**, realizzata dal **Consiglio Nazionale del Notariato insieme ad Anaci** (*Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari*) e **14 Associazioni dei Consumatori** (*Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, U.Di.Con, Unione Nazionale Consumatori*).

A dieci anni dall'entrata in vigore della legge che ha profondamente riformato la disciplina condominiale (legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore a giugno 2013), nasce questa guida con la volontà di fare il punto sulla situazione attuale e sulla giurisprudenza che si è sviluppata nel tempo, nel tentativo di offrire una informazione completa, ma anche risposte ai casi pratici più diffusi.

**La guida in pillole.** Oltre a illustrare le regole di funzionamento del condominio e dell'assemblea, i compiti dell'amministratore di condominio, nonché l'utilizzo delle parti comuni, sono elencati una serie di casi che forniscono risposte certe alle questioni più frequenti. Vengono inoltre forniti spunti operativi da osservare in occasione della compravendita di un immobile facente parte di un condominio; infatti è proprio in tale situazione che si esplica la funzione di giustizia preventiva del notaio. E' importante sin dal momento dell'acquisto accertare i diritti e gli obblighi che discendono dai rapporti condominiali. In concreto il notaio può contribuire a evitare l'insorgere di controversie, per esempio, nei contratti preliminari che hanno per oggetto beni immobili in condominio, in relazione alla regolamentazione delle spese condominiali, ordinarie e straordinarie, nel periodo compreso tra la sottoscrizione del contratto preliminare e quella del definitivo; in sede di circolazione degli immobili, in relazione alla verifica della regolarità dei versamenti delle spese condominiali da parte del venditore; al momento della costituzione del condominio, poiché la presunzione di condominialità degli enti comuni (art. 1117 c.c.) può essere superata con l'inserimento negli atti notarili di specifiche clausole.

Ecco qualche esempio dei vari casi trattati nella guida:

1. **il singolo condomino vuole rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e/o condizionamento?** Può farlo a condizione che dal distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e/o condizionamento non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In ogni caso il rinunciante resta tenuto a concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto (che rimane comunque impianto comune) e per la sua conservazione e messa a norma.

2. **Il sottotetto è parte condominiale?** La natura del sottotetto di un edificio è determinata dall'atto notarile e, in mancanza di esplicito richiamo sull'atto, può presumersi comune se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.
3. **L'amministratore può sospendere la fornitura dei servizi condominiali al condomino non in regola col pagamento dei contributi?** Sì, se il mancato pagamento dei contributi si è protratto per oltre sei mesi. La legge stabilisce che nel caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

**Fotografia dei condomini in Italia.** Sono oltre 1.200.000 i condomini censiti in Italia attraverso la presentazione del modello 770, ma secondo Anaci i numeri sono sottostimati. Gli edifici censiti sono circa 11 milioni concentrati soprattutto nelle grandi città, che totalizzano complessivamente 30 milioni di unità immobiliari. Il settore residenziale conta circa 15 milioni di unità immobiliari, mentre le restanti unità sono utilizzate con varie destinazioni, commerciali e direzionali. In Lombardia si ha la maggiore incidenza di condomini con il 17% del totale, nel Lazio con il 9,9% e in Campania con l'8,4%.

Secondo il Ministero della giustizia nel 2022 sono diminuite le cause condominiali dinanzi ai tribunali e aumentate le controversie risolte in sede di mediazione. Sul totale di circa 2,5 milioni di cause civili, che si sono ridotte del 5,4% rispetto al 2021, quelle generate da contrasti condominiali e da liti tra vicini di casa rappresentano circa una su cinque e quindi sono 500.000.

Quali sono le situazioni che più scatenano tensioni tra vicini? Secondo Anaci, l'uso disinvolto delle parti comuni, i rumori provenienti da altri appartamenti, gli animali domestici maleducati, l'innaffiatura di piante sul balcone, i danni prodotti da infiltrazioni, i fumi e i cattivi odori, il bucato gocciolante e perfino il disordine sul pianerottolo.

**Scarica la [guida](#)**

**Per maggiori informazioni Ufficio Relazioni con i Media- Consiglio Nazionale del Notariato:**

Chiara Cinti 3463808202 - [ccinti@notariato.it](mailto:ccinti@notariato.it)

Silvia Scafati 3487267921 - [sscafati@notariato.it](mailto:sscafati@notariato.it)

Erminia Chiodo 3281653296 – [echiodo@notariato.it](mailto:echiodo@notariato.it)