



**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO**

**SEMINARIO FORMATIVO  
IL CONTENZIOSO NEL CONDOMINIO**

**LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO**



Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro

**Il contenzioso nel condominio – Le definizioni del condominio**



## LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO

Un **condominio** è un fabbricato con più unità immobiliari ( appartamenti, negozi, uffici, garage ecc. ), appartenenti a due o più persone.

Le diverse unità immobiliari sono **strutturalmente e funzionalmente connesse** e questo fa sì che in un condominio ci siano parti di proprietà individuali e parti di **proprietà comune** nei confronti delle quali i condomini assumono la veste di comproprietari per quote con proporzionali, diritti e doveri.



## LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO

Il **Codice Civile** non definisce precisamente il condominio, limitandosi ad elencare le parti che sono oggetto della proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio

### Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102

Art 2 c. f)

*condominio: edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni;*



## LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO

Il condominio è definito dalla dottrina una **comunione** *sui generis*.

Il Condominio è una comunione forzosa regolata da inderogabilità e indivisibilità. Gli elementi differenziatori principali con la comunione sarebbero proprio da ritrovare nel carattere di **indivisibilità** e di **irrinunciabilità** oltre la presenza **vincolo di destinazione** che hanno i beni in condominio. Inoltre le quote dei condomini **non sono tutte uguali** ma dipendono dal rapporto tra le porzioni di proprietà esclusiva.

A differenza della comunione ordinaria, pertanto, dove ciascun comproprietario può in ogni momento chiedere lo scioglimento della situazione comune, nel condominio i partecipanti non possono, di norma, chiedere la divisione delle parti comuni, a meno che la divisione non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, a determinate condizioni precise ed eventualmente con il consenso unanime dei partecipanti.



## LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO

Il Condominio è **ente di gestione**, secondo la giurisprudenza prevalente, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti o, secondo parte della dottrina, un **soggetto giuridico parziale**.

- Non dispone di una personalità giuridica pienamente autonoma;
- Non ha un patrimonio separato e distinto da quello dei singoli condomini;
- La titolarità dei diritti sulle cose, sugli impianti e sui servizi fa capo ai singoli condomini;
- Ai condomini sono ascritte le obbligazioni e le responsabilità;
- Le obbligazioni sono contratte non nell'interesse dell'ente condominio ma dei singoli condomini in proporzione alle rispettive quote;
- Agisce tramite l'amministratore, che rappresenta i partecipanti nei rapporti con i terzi.

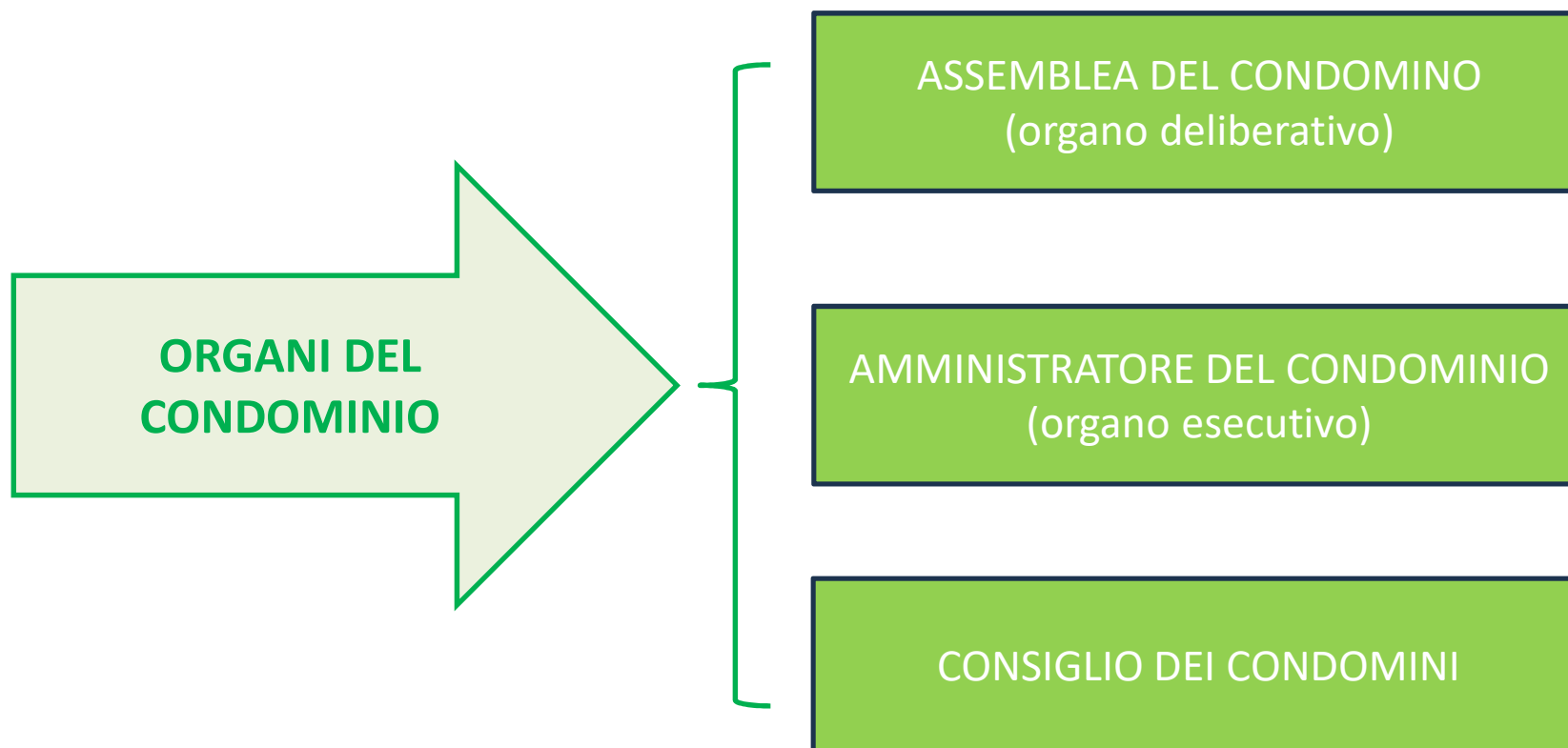
Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro



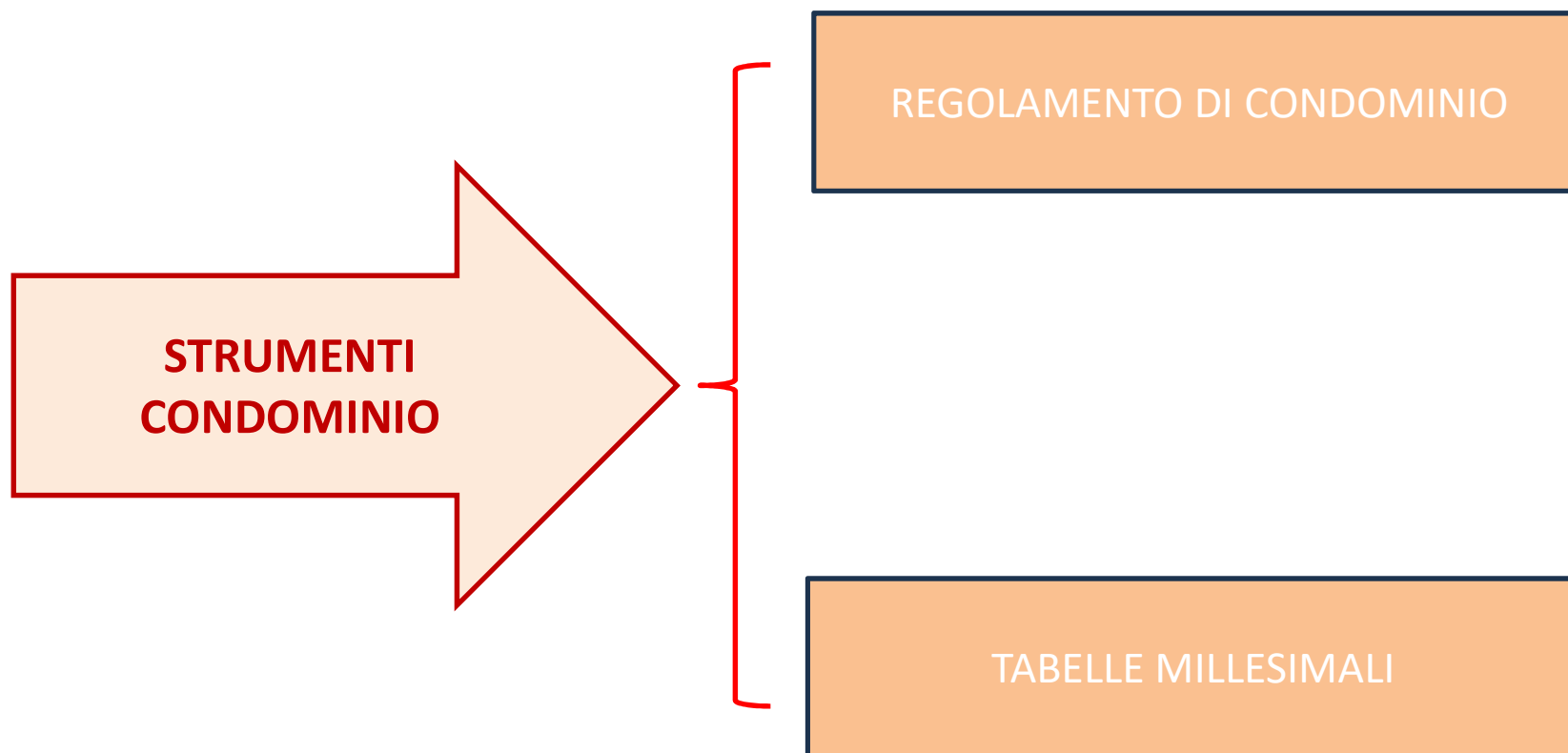
## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO





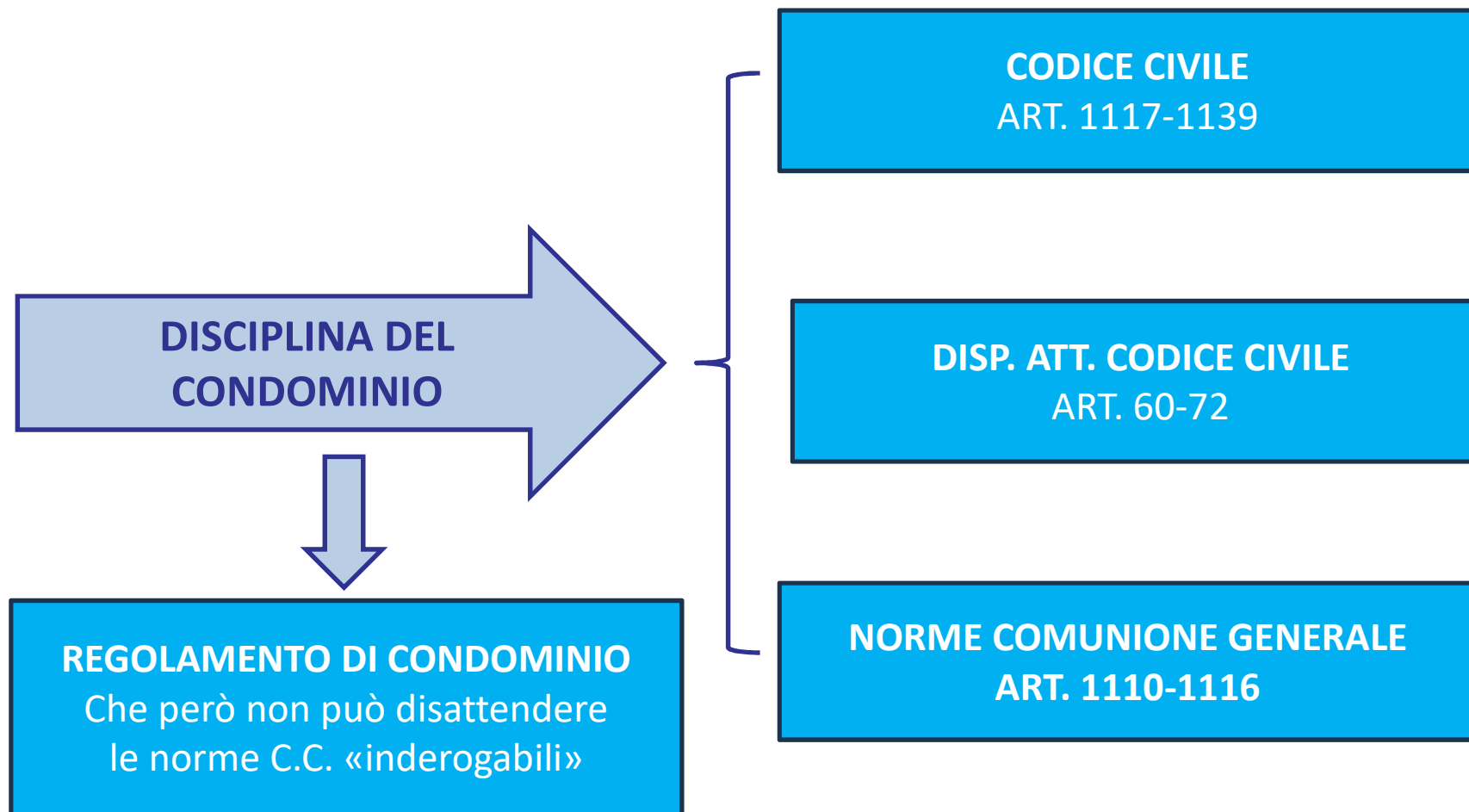
**LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO**





## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### LE DEFINIZIONI DEL CONDOMINIO





## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### DISP. ATT. CODICE CIVILE ART. 60 -72

Artt. 61 - 62 (Regolamento condominiale): Disciplina l'obbligo di regolamento e revisione

Artt. 63 (Riscossione contributi): Disciplina la riscossione dei contributi condominiali

Artt. 66-67 (Assemblea): Regola la convocazione dell'assemblea e il voto per delega

Artt. 68-69 (Tabelle millesimali): Criteri di ripartizione e condizioni per modifiche

### NORME COMUNIONE GENERALE ART. 1110-1116

Art. 102: (Uso della cosa comune): Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### CODICE CIVILE

Art. 1117: Parti comuni dell'edificio

Artt. 1117 bis-ter-quater: Modificazioni e tutela della destinazione d'uso

Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (propor. al valore unità)

Art. 1119. Indivisibilità parti comuni

Art. 1120. Innovazioni

Art. 1121. Innovazioni gravose e voluttuarie

Art. 1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale

Artt. 1122 bis-ter. Impianti non centralizzati ricezione, fonti rinnovabili, di videosorveglianza.



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### CODICE CIVILE

Art. 1123. Ripartizioni delle spese: conservazione e per il godimento parti comuni

Art. 1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

Art. 1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai

Art. 1126. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai



**ASSEMBLEA DI CONDOMINIO**

- ❖ **Costituisce l'organo collegiale e deliberante;**
- ❖ Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117-ter)
- ❖ Divisione di parti comuni (art. 1119)
- ❖ Approva innovazioni (art. 1120) e impianti individuali (artt. 1122-bis e ter)
- ❖ Nomina e revoca amministratore (art. 1129)
- ❖ Nomina eventuale revisore dei conti (art. 1130-bis)
- ❖ Nomina del consiglio di condominio
- ❖ Conferire maggiori poteri all'amministratore per controversie/mediazioni (art. 1131)
- ❖ Approvazione ed impugnazione del regolamento di condominio (art. 1138)
- ❖ Costituisce obbligatoriamente fondo speciale per lavori di manutenzione straordinaria o di innovazioni (art. 1135)



**ASSEMBLEA DI CONDOMINIO: maggioranze**

**COME SI CALCOLA LA MAGGIORANZA IN CONDOMINIO?**

**COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA (quorum costitutivo)**



In prima convocazione  
almeno la metà + 1 dei condomini  
e 2/3 dei millesimi



In seconda convocazione  
1/3 dei condomini e 1/3 di millesimi

**DELIBERE ORDINARIE (seconda convocazione)**



Maggioranza dei presenti  
che rappresentino  
almeno 1/3 dei millesimi

**DELIBERE IMPORTANTI (innovazioni, lavori, modifiche)**



Maggioranza degli intervenuti  
che rappresenti almeno la metà  
dei millesimi dell'intero edificio

**DELIBERE QUALIFICATISSIME**

Maggioranza dei partecipanti all'assemblea  
che rappresentino 2/3 del valore dell'edificio





**ASSEMBLEA DI CONDOMINIO: delibere**

## IMPUGNAZIONE DELIBERE CONDOMINIALI ?

**CHI PUÒ IMPUGNARE**

- ✓ Assenti
- ✓ Dissenzienti
- ✓ Astenuti

**ENTRO 30 GIORNI**

**DELIBERE ANNULLABILI**

**ENTRO 30 GIORNI**

**DELIBERE NULLE**

- Violano norme imperative
- Prive di oggetto
- Incidono sui diritti singoli



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

L'amministratore è l'organo del condominio esecutivo. I poteri amministratore condominio e i suoi doveri sono fissati nell'art. 1130 c.c. Il legislatore lo raffigura come un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con applicazione delle disposizioni legislative sul mandato.

La nomina dell'amministratore (art. 1129) è obbligatoria in tutti i condomini in cui sono presenti più di 8 condomini. In tutti gli altri casi i condomini possono provvedere autonomamente alla gestione condominiale.

Deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea, garantire che il regolamento del condominio venga rispettato, convocarla almeno annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale. In particolare, il rendiconto della gestione va redatto ogni anno e approvato entro centottanta giorni dall'assemblea.



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento del condominio è la legge interna del condominio

Insieme di norme per disciplinare la vita del condominio e di rapporti tra i condomini

Obbligatorio per legge (art. 1138 c.c.) quando il numero dei condòmini è superiore a 10.

Non può contrastare con alcune norme del c.c. «inderogabili».

**REGOLAMENTO  
CONTRATTUALE**



**REGOLAMENTO  
ASSEMBLEALE**



## ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le norme del regolamento (di qualunque natura) non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli [atti di acquisto](#) e dalle [convenzioni](#), e in nessun caso possono derogare alle disposizioni dei seguenti articoli del C.C.:

1118, II c. “Il condominio non può sottrarsi all’obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni”.

Art. 1119 – Indivisibilità (le parti comuni dell’edificio non sono soggette a divisione)

Art. 1120 – Innovazioni

Art. 1129 – Nomina, revoca ed obblighi dell’amministratore

Art. 1131 – Rappresentanza

Art. 1132 – Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Art. 1136 – Costituzione dell’assemblea e validità delle deliberazioni

Art. 1137 – Impugnazioni delle deliberazioni dell’assemblea