



**I.S.I.S. “A. Gramsci – J.M. Keynes”**

## **Comunione**

artt. 1100-1116 codice civile

## **Condominio**

artt. 1117-1139 del codice civile, modificato dal Dlgs. 220/2012



*Avere buoni vicini di casa è come avere una casa più grande*

**(Proverbio cinese)**

Elaborazione a cura di Stefania Colzi  
A.S. 2017-2018  
Corso di potenziamenti di Diritto  
indirizzo C.A.T.

# LA COMUNIONE

## Descrizione

Non è fenomeno raro che il diritto su di un bene appartenga a più soggetti insieme; si dice allora che c'è una **comunione tra i diversi titolari**.

Non possono esistere due diritti di proprietà sullo stesso bene, ma di uno stesso diritto possono essere **titolari più soggetti insieme**: si ha, cioè, con titolarità di diritti, che ricorre in tutte quelle ipotesi in cui uno stesso diritto appartiene, nella sua interezza, a due o più persone definite co e comuniste

## Natura giuridica

Secondo la dottrina e giurisprudenza dominanti, il diritto di ciascun **comunista** viene limitato nel suo esercizio da quello degli altri, limitandoli a sua volta. Dal momento che la comunione interviene solo ed esclusivamente **quando la proprietà è indivisa**, ciascun membro avrà diritto ad una **quota ideale**; tale quota non è riferita ad una parte del bene materialmente e separatamente considerata ma indica il *quantum* del potere sulla cosa finché perdura la comunione e la misura del diritto del contitolare nella divisione.

## Oggetto

L' art. 1100 c.c. sancisce che si ha comunione “quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone”.

## Tipi di comunione

Nell'ambito della comunione possono farsi varie distinzioni:

- volontaria,
- legale

- **incidentale**

Tale distinzione, che rileva sotto il profilo delle fonti , articola la comunione in:

- **volontaria** : quando nasce per convenzione stipulata tra i partecipanti
- **legale** : se il suo titolo è nella legge;
- **incidentale** , quando sorge per circostanze fortuite (il caso tipico si ha nella comunione successoria, tra più eredi o legatari).

Inoltre la comunione può essere: ordinaria e comunione forzosa:

- la comunione è **ordinaria** quando ogni singolo partecipante ha la facoltà di chiedere la divisione ;
- la comunione è **forzosa** quando la suddetta facoltà è negata al partecipante, in quanto i beni altrimenti cesserebbero di servire all'uso cui sono destinati (ad esempio il muro che si può far diventare comune quando è costruito senza il rispetto delle distanze legali).

### **Diritti ed obblighi dei comunisti**

La disciplina della comunione va esaminata con riguardo a tre tipi di attività (artt. 1102-1110 c.c.):

#### **a) Uso della cosa comune**

Ogni partecipante può usare per conto suo del bene comune, anche modificandolo per trarne maggiore possibilità di godimento, purché egli non alteri la destinazione della cosa comune e non impedisca agli altri comunisti di farne parimenti uso (art. 1102 c.c.). Il comunista può disporre del suo diritto alienando la quota o cedendone il godimento ad altri (art. 1103 c.c.); può chiedere lo scioglimento della comunione in ogni momento, purché non sia stipulato il patto di rimanere in comunione.

#### **b) Gestione della cosa comune**

La gestione della cosa comune è esercitata congiuntamente da tutti i comunisti: tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell' amministrazione della cosa comune .

La regola dell'amministrazione si basa, secondo il criterio democratico, che generalmente vale per gli enti plurisoggettivi, sul principio maggioritario .

La maggioranza viene calcolata non alla stregua del numero dei partecipanti , ma del valore delle loro quote che, fino a prova contraria si presumono uguali.

In particolare è sufficiente la maggioranza semplice per le deliberazioni aventi ad oggetto:

- gli atti di ordinaria amministrazione , ossia gli atti tendenti a conservare la cosa comune o anche a migliorarne il godimento;
- la eventuale approvazione di un regolamento per l'ordinaria amministrazione;
- la nomina di un amministratore.

E' necessaria invece una maggioranza qualificata (2/3 del valore complessivo della cosa comune) per compiere **atti eccedenti l'ordinaria amministrazione** (atti di straordinaria amministrazione).

Alla deliberazione unanime dei comunisti è riservato il potere di compiere gli atti di disposizione della cosa comune, ovvero atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune , e il potere di stipulare locazioni ultranovennali .

#### c) **Disposizione della cosa comune**

Per la disposizione della cosa comune valgono due regole fondamentali:

- la prima (art. 1108, co. 3, c.c.) prescrive il consenso unanime dei partecipanti alla comunione quando venga in considerazione l'intero diritto comune;
- la seconda (art. 1103, co. 1, c.c.) consente al singolo partecipante di disporre di quello stesso diritto nei limiti della sua quota.

#### d) **Obblighi dei comunisti**

Le spese deliberate a maggioranza, e più in generale tutte quelle necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune gravano sui partecipanti alla comunione in proporzione delle rispettive quote , restando in ogni caso salva la facoltà di ciascuno di essi di liberarsene rinunciando alla propria posizione di contitolare del diritto comune (c.d. abbandono liberatorio ).

#### **Lo scioglimento della comunione**

Ciascuno dei partecipanti ha facoltà di chiedere lo scioglimento della comunione senza che gli altri comunisti vi si possano opporre.

Per la divisione si applicano le norme sulla divisione ereditaria , che può avvenire con una spartizione materiale della cosa, ove sia possibile, oppure con una ripartizione della somma ricavata dalla vendita della cosa stessa.

## CONDOMINIO

La particolarità rispetto alla più generale disciplina della comunione va rintracciata nel fatto che nel condominio **coesistono parti di proprietà esclusiva accanto a parti di proprietà comune**. Pertanto, mentre tutti i beni immobili possono essere oggetto di comunione, non tutti possono essere in condominio. Solo per esemplificare, un terreno di proprietà di due, tre o più persone è soggetto alla disciplina della comunione e mai potrebbe essere oggetto di disciplina condominiale. Viceversa, un palazzo che si componga di quattro, cinque o più unità immobiliari potrà essere soggetto tanto alla disciplina della comunione quanto a quella speciale del condominio. Così se le unità immobiliari sono di proprietà esclusiva di diversi soggetti si applicherà la disciplina del condominio. Ciò perché accanto alle parti di proprietà individuale (gli appartamenti) ci saranno quelle parti che per legge dovranno essere considerate di proprietà comune.

Il tratto distintivo delle due fattispecie (Comunione e Condominio) va individuato nella diversa caratteristica dei diritti di proprietà dei singoli rispetto al bene immobile.

Si può, quindi, affermare che il condominio è una **particolare forma di comunione** nella quale **coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune**.

### Presupposti e tipologie di condomini

È necessario che in un edificio sia presente più di un proprietario perché si possa affermare di essere in presenza di un condominio. Quindi i proprietari dovranno amministrare la parte comune. Questo non deve essere confuso con il numero minimo richiesto per la nomina di un amministratore (sopra gli otto proprietari-condomini).

Riguardo alle tipologie il condominio può svilupparsi tanto in **senso verticale** (il classico edificio condominiale a più piani) quanto in **senso orizzontale**.

A tal proposito, basta pensare ai residence composti da villette mono o bifamiliari con più servizi in comune (ad esempio, strade interne, illuminazione, ecc.).

Diverso è, invece, il caso in cui più palazzi, già di per sé costituenti degli autonomi condomini nel senso sinora affermato, abbiano beni e/o servizi in comune.

In tal caso, si è di fronte al c.d. "**supercondominio**", che è composto da più edifici condominiali legati tra loro da beni e/o servizi comuni. Così, per esemplificare, un gruppo di quattro o cinque edifici, che abbia in comune un parco o i servizi di fognatura, è catalogabile come supercondominio.

### **Parti comuni**

Il codice civile non fornisce una definizione di parti comuni, limitandosi ad indicare quali sono le parti dell'edificio da considerarsi in comunione tra tutti i condomini ed il regime giuridico al quale sono sottoposte.

Definire cosa sia una parte comune rimane, comunque, è assai opportuno poiché la questione ha dei risvolti pratici rilevanti soprattutto in ordine al regime delle spese e della proprietà. Si possono definire le parti comuni come quelle frazioni dell'edificio condominiale di proprietà di tutti, utili (e il più delle volte indispensabili) all'esistenza stessa del condominio.

A titolo esemplificativo le parti comuni sono: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate, le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti e altro ancora.

## **Organi**

Gli organi del condominio sono l'amministratore di condominio e l'assemblea di condominio. Il condominio sorge automaticamente quando in un edificio i proprietari sono o diventano due o più (es. l'originario unico proprietario vende un edificio a due acquirenti).

Si parla di condominio minimo quando i condomini sono due. Se i proprietari sono più di otto, è obbligatoria la nomina di un amministratore; non sono previste sanzioni in caso di inadempienza a questa norma, se non la possibilità della nomina di un amministratore giudiziario, a opera del Tribunale, su istanza anche di un solo condomino. Se i proprietari non sono più di quattro, possono provvedere direttamente alla gestione.

Si parla di supercondominio quando vi è una pluralità di strutture singolarmente identificabili come singoli condomini e con parti in comune tra di esse. Non sempre è facile distinguere la natura giuridica dell'edificio perché spesso pur essendo in una realtà di supercondominio, l'intera struttura viene amministrata come singolo condominio, creando non pochi problemi di logistica e di disciplina giuridica applicata

## **Assemblea**

**Tutti** i condomini hanno titolo per partecipare all'assemblea e dalla ricezione dell'avviso e la data dell'assemblea in prima convocazione devono intercorrere **non meno di 5 giorni**. La convocazione deve contenere l'**ordine del giorno**. Chi è impossibilitato a partecipare può delegare un altro condomino ( non è più ammessa la delega all'amministratore).

Ad esempio, qualora l'avviso fosse stato recapitato il 1° giorno del mese, l'assemblea in prima convocazione non potrà tenersi prima del 6° giorno dello stesso mese, ovvero, potrà tenersi, ma le deliberazioni assembleari saranno annullabili su istanza (richiesta) dei dissenzienti o assenti, qualora non convocati nei termini (l'impugnazione deve essere fatta entro 30 giorni). L'assemblea deve essere convocata in sede ordinaria **almeno una volta l'anno**, per approvare il bilancio e confermare o meno l'amministratore. L'assemblea non può deliberare, se non risulta che tutti i condomini sono stati invitati a parteciparvi.

L'assemblea è **convocata** dall'amministratore, inoltre uno o più condomini possono richiedere all'amministratore un'assemblea e se l'amministratore non procede è possibile la convocazione da parte di almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore totale dei millesimi

Può essere convocata in **sede straordinaria** ogni volta che sia necessario, dall'amministratore o da almeno due condomini, per discutere di argomenti urgenti.

L'assemblea decide su:

1. gestione ordinaria delle parti comuni del condominio;
2. manutenzione straordinaria;
3. nomina e revoca dell'amministratore di condominio.

Le maggioranze richieste per l'approvazione delle deliberazioni cambiano dalla **prima convocazione** alla **seconda convocazione**. È prassi comune fare solo la seconda convocazione perché in caso di assenza dei partecipanti, o disaccordo su alcuni punti, la maggioranza la si può trovare con numeri più esigui.

L'approvazione del **preventivo delle spese** e della **ripartizione** delle stesse, nonché l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condòmini, le cui deliberazioni, se non impugnate tempestivamente, sono obbligatorie per tutti i condòmini.

Il conduttore ha diritto di voto (in luogo del proprietario dell'appartamento) nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria

	<b>Prima deliberazione</b>	<b>Seconda deliberazione</b>
<b>Quorum costitutivi</b>	tanti condòmini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio	tanti condòmini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio
<b>Quorum deliberativi</b>	maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio	maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio



## Ripartizione spese

Le spese vengono generalmente divise in due grandi categorie:

1. **spese ordinarie**
2. **spese straordinarie.**

Sono considerate spese ordinarie quelle che annualmente si rendono necessarie per la gestione delle cose e dei servizi comuni (pulizia delle scale, riscaldamento, oneri per polizze assicurative ecc.).

Sono invece considerate straordinarie le spese relative ad interventi occasionali come accade quando diventa necessario il rifacimento della facciata, la sostituzione della caldaia o il rifacimento del tetto.

Per la ripartizione si applicano i due criteri dettati dall'art. 1123 del codice civile.

Il primo criterio, di ordine generale, prevede che le spese vadano ripartite in relazione al **valore delle singole proprietà** (tabelle millesimali, proprietà generale).

Il secondo criterio, che viene in rilievo quando alcuni beni sono suscettibili di **utilizzo differenziata** da parte dei condomini, prevede invece che le spese vengano ripartite in proporzione alla possibilità che ciascun condomino ha di utilizzare quel determinato bene. Ad esempio per la pulizia scale e la manutenzione dell'ascensore: per metà in relazione ai millesimi di proprietà, per la restante parte in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

## Amministratore

L'amministratore è l'organo che **esegue** le deliberazioni dell'assemblea, **riscuote** i contributi dai condomini ed **eroga** le spese occorrenti per la gestione e la manutenzione, **redige** il rendiconto annuale (Bilancio condominiale), **rappresenta** il condominio nei procedimenti giudiziari nei quali è parte, **curare** gli adempimenti fiscali e normativi del condominio, **conservare** i registri e tutti i documenti della gestione condominiale, **tenere** il registro dell'**anagrafe condominiale**, nel quale annotare i dati dei singoli proprietari e degli altri titolari di diritti sui singoli alloggi, specificando i dati catastali e quelli relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni.

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando il condominio supera otto condomini.

Dura in carica **un anno**, ma può essere revocato in ogni momento. Nomina, revoca e determinazione della retribuzione dell'amministratore spettano all'assemblea con la maggioranza dei presenti (anche per delega) all'assemblea, che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e **almeno la metà del valore dell'edificio** (art. 1136 2° comma).

L'amministratore può essere **revocato dal tribunale** ordinario, su istanza di almeno un condomino, quando vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità nella gestione, quando non rende il conto per due anni consecutivi o quando, essendogli stato notificato un atto di citazione, non ne informa tempestivamente l'assemblea dei condomini.

Per essere nominato amministratore occorre una serie di requisiti che l'amministratore deve possedere. Possono infatti svolgere l'incarico coloro che:

- hanno il godimento dei diritti civili
- non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni e, nel massimo, a 5 anni
- non sono stati sottoposti a misure di prevenzione (ad es.: l'obbligo di soggiorno) divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione
- non sono interdetti o inabilitati
- non sono stati annotati nell'elenco dei protesti cambiari
- possiedono il diploma di scuola secondaria di secondo grado
- hanno frequentato un corso di formazione iniziale
- svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale

## **Regolamento**

Quando in un edificio il numero dei condomini è **superiore a dieci**, 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**.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento approvato dall'assemblea condominiale con maggioranza qualificata (un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio**), può contenere solo norme che regolano la vita comune dei partecipanti al condominio, ossia non può limitare l'esercizio libero del diritto di proprietà da parte dei condomini.

Infine, l'articolo 1138 del codice civile dispone che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

### **Tabelle millesimali**

I “millesimi” sono i valori proporzionali di **ciascuna unità immobiliare** con riferimento alle parti comuni dell'edificio.

La tabella millesimale è il documento, da **allegare al regolamento di condominio**, che riassume i millesimi di **proprietà di ciascuna unità immobiliare**.

Tuttavia, con riferimento ai millesimi di spesa, è possibile che il condominio approvi più di una tabella. In questo caso l'assemblea condominiale potrà approvare tabelle millesimali di spesa diverse a seconda dei differenti servizi o beni.

Per questi motivi accanto ad una tabella millesimale di proprietà e ad una tabella millesimale di spesa generale potranno coesistere **tabelle millesimali speciali o tabelle d'uso**.

Se le tabelle millesimali di proprietà sono state inserite nel contratto di compravendita da parte del costruttore vengono definite **tabelle millesimali contrattuali**.

L'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile italiano dispone che le tabelle possano venire modificate ricorrendo una di queste due condizioni:

- quando risulta che siano conseguenza di un **errore**;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di

vasta portata, è **notevolmente alterato il rapporto originario** tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

La dissociazione tra valore effettivo delle unità immobiliari e valore attribuito con le tabelle può dipendere da un **errore** o una **omissione** delle tabelle oppure da una **evoluzione** delle modalità di stima della proprietà ai fini della redazione delle tabelle dei millesimi (evoluzione e perfezionamento quasi inevitabili in una materia tanto incerta). Sul punto si può dire che i *mutamenti dei criteri di stima* della proprietà immobiliare **non possono rientrare nella categoria dell'errore** che legittima la revisione delle tabelle dei millesimi, posto che se così fosse, data la inevitabile soggettività degli elementi di valutazione di estensione, altezza, ubicazione ed esposizione dei locali, ben poche tabelle sfuggirebbero a revisione.

Infatti, secondo un solido indirizzo giurisprudenziale (recente la sentenza della Cassazione civile 11575/2017) comportano la revisione delle tabelle gli errori nella determinazione del valore che riguardano gli elementi necessari per il calcolo delle tabelle e non i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare (come ad esempio la parametrizzazione delle singole unità immobiliari dell'edificio senza tener conto del coefficiente di altezza). In sintesi deve trattarsi di un errore essenziale, significativo, riconoscibile.

Fino al 2010 per la modifica delle tabelle millesimali era richiesta l'unanimità. Successivamente la Corte di cassazione ha stabilito che le tabelle millesimali non accertano alcun diritto di proprietà, ma servono esclusivamente per la ripartizione delle spese. Dalla riforma del condominio del 2012 per l'approvazione sono sufficienti le maggioranze indicate dall'art. 1136 secondo comma c.c. (vale a dire la **maggioranza dei partecipanti all'assemblea** che rappresenti **almeno 500 millesimi**).

L'introduzione del voto a maggioranza, presumibilmente orientata alla riduzione del contenzioso dovuto "all'immodificabilità" delle tabelle, apre scenari diversi:

- da una parte diminuiranno i contenziosi giudiziari, cioè quelli per cui non potendo raggiungere l'unanimità, dovendo per forza svantaggiare qualche condomino che gode di una situazione favorevole, è necessario ricorrere alla autorità giudiziaria. Ad esempio, dovuti alle trasformazioni di spazi non residenziali come balconi e terrazze in verande e quindi residenziali (tali da

aumentare la quota di proprietà condominiale) ovvero per le trasformazioni urbanistiche dei sottotetti in mansarde;

- dall'altra parte potrebbe creare altri tipi di contenziosi, ad esempio, per eventuali accordi tra condomini che riuniti in una maggioranza semplice 50%+1 e con un tecnico compiacente, potrebbe portare ad adottare quote millesimali ingiuste ma favorevoli a questi ultimi.

### **Casi particolari**

- Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.
- Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.
- Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.
- Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.
- Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

- Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche
- Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

### **La multiproprietà**

La multiproprietà immobiliare si riferisce a complessi abitativi per lo più in località turistiche e di solito composti di appartamenti arredati.

Con la stipulazione del contratto l'acquirente acquista il **diritto ad usufruire dell'immobile per un periodo fisso ogni anno**, secondo le regole stabilite nel contratto stesso. Per disciplinare gli aspetti eventualmente non previsti dal regolamento negoziale, si ammette, pur non senza contrasti, **l'applicazione analogica della normativa in materia di comunione e condominio**. La difficoltà dell'inquadramento della fattispecie nella comunione è data dalla mancanza, nella multiproprietà, dell'uso comune contemporaneamente e dalla essenziale indivisibilità dell'immobile su cui incide la pluralità dei diritti dei contraenti. In questa figura, in altri termini, il diritto dei singoli ha ad oggetto un bene rispetto al quale **non può** in alcun modo **attuarsi la divisione**.

Per quanto riguarda l'amministrazione di questi immobili, comunemente, le funzioni che in un normale condominio sarebbero tipiche dell'assemblea e dell'amministratore sono differite ad una società di gestione, che provvede sia per quanto riguarda l'edificio in generale, sia per i vari appartamenti (attribuendone poi le conseguenze finanziarie ai singoli comproprietari).