

# LA RIFORMA DEL CONDOMINIO: LA SINTESI DELLE NOVITÀ E TUTTI I TESTI

- Gli interventi previsti per assemblee, compiti dell'amministratore, delibere - Le schede di lettura della riforma, articolo per articolo
- Il testo della legge approvata definitivamente dal Senato, la nuova formulazione degli articoli del Codice civile e delle disposizioni collegate



<b>INTRODUZIONE</b>	4
<b>LE NOVITÀ</b>	7
<b>LA RIFORMA</b>	19
<b>IL CODICE CIVILE</b>	29
Le indicazioni per l'attuazione	37
Il voto anti-barriere architettoniche	40
Le attenzioni per l'energia	41
Il palazzo si adegua al satellite	42
Il trattamento della manutenzione	42
La sede corretta in caso di lite	42
Il via sei mesi dopo la «Gazzetta»	42
<b>LE SCHEDE DI LETTURA</b>	43

---

**LA RIFORMA DEL CONDOMINIO**

**La sintesi delle novità e tutti i testi**

**a cura di:**

Mauro Meazza

**impaginazione e realizzazione:**

Area pre-press Il Sole 24 Ore

---

**Chiuso in redazione il 21 Novembre 2012**

**Direttore Responsabile: Roberto Napoletano**

**Proprietario ed editore: Il Sole 24 ORE S.p.A. - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano**

**© Copyright Il Sole 24 ORE S.p.A.**

**Tutti i diritti sono riservati. È vietata la riproduzione dei contenuti presenti su questo prodotto**

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

# Rivoluzione in vista per assemblee, millesimi e amministratori

di **Eugenio Antonio Correale** e **Saverio Fossati**

**V**incendo la corsa contro il tempo di fine legislatura, la commissione Giustizia del Senato, in sede deliberante, ha approvato il testo della riforma del condominio, così come era passato alla Camera lo scorso settembre. La riforma, quindi, è legge. Entrerà in vigore sei mesi dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale ma di fatto tutti la stanno già studiando: chi (e non sono pochi) ha una lite in corso prevedibilmente verrà giudicato in base alle nuove norme, così come l'amministratore che sta organizzando assemblee e delibere dovrà tener conto delle novità sin da subito per evitare strascichi polemici.

## Le novità più rilevanti

In sintesi, le norme, che vanno a cambiare radicalmente gli articoli dal 1117 al 1138 del Codice civile e le relative disposizioni di attuazione, prevedono:

- nuove responsabilità per l'amministratore, che non potrà più ricevere più deleghe;
- una contabilità trasparente;
- la possibilità di distaccarsi dal riscaldamento centrale;
- l'obbligo per i creditori di rivolgersi prima a chi è in ritardo con le rate e solo dopo agli altri condomini;
- la sanzione da 200 a 800 euro per chi viola il regolamento;
- lo stop, nei regolamenti "assembleari", ai divieti di tenere animali domestici (mentre sarà molto difficile considerare nullo il divieto nei regolamenti "contrattuali");
- il sito web su richiesta dell'assemblea;
- una maggiore facilità nel cambiare le tabelle millesimali.

Ci sono anche nuove regole per la mediazione ma, a causa della bocciatura della Corte costituzionale, di fatto resteranno senza effetto.

Tutto sommato, si tratta di una mezza rivoluzione, anche se la norma inizialmente approvata dal Senato prevedeva cambiamenti decisamente più radicali. A cominciare dalla cessione delle parti comuni, che, previa la nuova figura della «sostituzione», avrebbe potuto essere realizzata con maggioranze speciali.

## Assemblee e delibere

La riforma interviene anche sui quorum per la costituzione dell'assemblea e

l'approvazione delle delibere, sovente abbassando le maggioranze richieste. In prima convocazione, l'assemblea sarà valida coi 2/3 dei millesimi e la maggioranza dei partecipanti al condominio, mentre sino a oggi i due terzi erano chiesti anche in relazione al numero dei condomini. Invariato il quorum deliberativo: la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Per la seconda convocazione viene istituito il quorum costitutivo di 1/3 (prima non c'era), tanto per il numero dei condomini che per i millesimi. Abbassate leggermente le maggioranze per la validità della delibera: 1/3 dei millesimi e la "sola" maggioranza degli intervenuti, mentre sin qui il quorum di 1/3 era richiesto sia per i millesimi che per le teste.

L'esperienza dirà come le modifiche potranno ispirare i comportamenti. Di certo i quorum per la costituzione dell'assemblea di seconda convocazione potranno indurre taluno a tentare di far mancare il numero legale sin dall'inizio. E l'eliminazione di un'aliquota minima di condòmini favorevoli per la validità delle delibere corrisponde a quanto già accadeva nelle assemblee, nelle quali incautamente si finiva per contare solo i millesimi.

In sostanza, le disposizioni "ordinarie" sono state accolte abbastanza favorevolmente, sia pure con la riserva di verificare in concreto i nuovi comportamenti dei protagonisti. Alquanto più perplesse sono le opinioni suscitate dalle nuove maggioranze "speciali", troppe e troppo frazionate e diffuse in eccessivo numero di disposizioni. In futuro servirà davvero un prontuario per il presidente dell'assemblea.

Con la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà dei millesimi, potranno essere approvate le deliberazioni su: nomina e revoca dell'amministratore; liti attive e passive su materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo; approvazione o modifica del regolamento di cui all'articolo 1138 del Codice civile; ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità; opere e interventi per migliorare sicurezza e salubrità di edifici e impianti, che comportino opere di riparazioni straordinarie di notevole entità; installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse. La stessa maggioranza sarà infine richiesta per alcune delibere che pure hanno natura innovativa.

Quorum più elevati e anche alquanto variegati saranno richiesti per alcune delibere di particolare interesse, come quelle per opere e interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio e per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

Inaspettatamente la riforma sembra avere incrementato, sia pure di poco, le maggioranze per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche. Si tratta di novità che potrebbe essere superata in via interpretativa, ma si tratta anche di un segnale per le molte implicazioni che la riforma presenterà.





# La riforma in dieci passaggi

di **Michela Finizio** e **Emiliano Sgambato**

Via libera del Senato alla riforma del condominio. La commissione Giustizia ha approvato in sede deliberante la legge che cambia le regole per la gestione della vita condominiale. Una riforma storica di una disciplina che risale al 1942 e che tocca direttamente la vita quotidiana di molti milioni di famiglie italiane. Si rende più agevole la formazione delle maggioranze assembleari, più stringenti e trasparenti gli obblighi degli amministratori, più moderna e attuale la disciplina delle parti comuni e, in generale, della vita in condominio.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO



## 1. Gestione trasparente e conto corrente di condominio

I condòmini potranno accedere ai documenti contabili e ottenerne copia. Il rendiconto, poi, dovrà contenere anche un riepilogo finanziario e una nota esplicativa della gestione. Tutti i movimenti di denaro dovranno transitare su un conto corrente intestato esclusivamente al condominio, come peraltro stabilito da una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 7162 del 10 maggio scorso).

Con la pronuncia, la Cassazione ha spiegato che l'amministratore deve aprire un conto ad hoc per i contributi per le spese condominiali, per evitare che possa sorgere confusione tra il suo patrimonio personale e quelli dei diversi condomini, nonché tra questi ultimi. Il conto corrente dedicato, secondo la Corte, risponde anche a «un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale».





## 2. Più controlli contro i morosi e sanzioni per chi viola il regolamento

**L'** amministratore dovrà agire con decreto ingiuntivo contro i morosi entro sei mesi dal rendiconto in cui siano elencate le rate di spesa che questi non hanno pagato. Le violazioni del regolamento costeranno care ai condòmini: 200 euro, che possono salire a 800 in casi di recidiva.

In caso di condomino moroso l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Questi potranno così agire in prima battuta sui morosi. Se la mora dura più di 6 mesi, si dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO



### 3. Per l'amministratore nuovi requisiti e maggiori vincoli

**L'** amministratore deve godere dei diritti civili, non deve essere stato condannato per reati contro il patrimonio, né deve essere stato protestato. Dovrà avere requisiti di onorabilità, aver frequentato un apposito corso e stipulare una polizza a tutela dei rischi.

Dovrà avere almeno il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso e, ove ciò sia richiesto dall'assemblea, stipulare una speciale polizza assicurativa a tutela dai rischi derivanti dal proprio operato.

Se ha svolto questa funzione per almeno un anno nell'ultimo triennio potrà però evitare corso e diploma, se è uno dei condòmini anche la polizza.



## 4. La nomina e il licenziamento dell'amministratore

**L**a nomina di un amministratore è obbligatoria se il condominio ha almeno nove condomini. L'amministratore resterà in carica senza la necessità di riconfermarlo ogni anno. Potrà essere "licenziato" dall'assemblea alla scadenza del mandato annuale (o con le modalità previste dal regolamento condominiale) oppure, su richiesta anche di un solo condomino, quando siano emerse gravi irregolarità fiscali o per non aver aperto il conto condominiale. Dovrà indicare quanto chiede come compenso al momento della nomina.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO



## 5. La convocazione dell'assemblea e le spese per scale

**P**er la validità dell'assemblea in seconda convocazione servono un terzo dei condomini e dei millesimi; fino a ieri questa presenza era richiesta solo per le delibere. Per scale e ascensori viene fissata una volta per tutte la suddivisione delle spese: per metà in base al valore millesimale e per metà in base al piano



## 6. Accesso con password al sito web per documenti e conti

**O**gni condominio potrà avere un suo sito web. Basterà la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno metà dei millesimi per deliberare l'attivazione di un sito internet condominiale ad accesso individuale e protetto da una password per consultare i rendiconti e i documenti. Su richiesta dell'assemblea, quindi, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma del nuovo articolo 1136 del Codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO



## 7. Nei regolamenti «vietato vietare» gli animali domestici

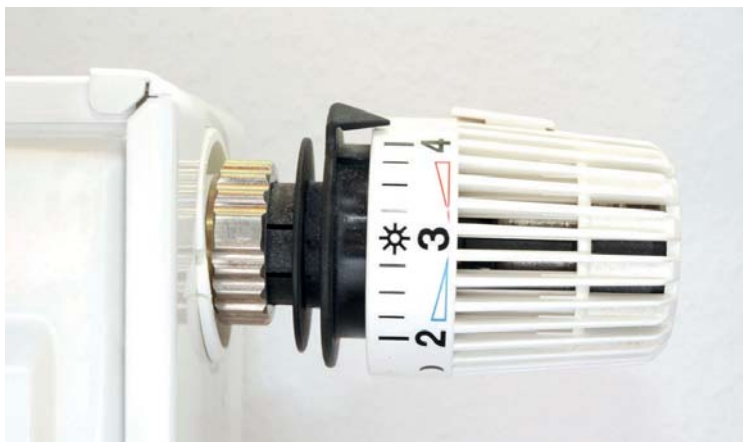
**N**on si potrà più vietare con regolamento deciso in assemblea di tenere animali domestici in casa. Si tratta di un importante passo in avanti a tutela dei milioni di cittadini che convivono con animali domestici e che d'ora in poi potranno farlo senza rischiare di incorrere in tentativi di condizionare la loro scelta e la convivenza con gli animali domestici.



## 8. Più facile intervenire sulle parti comuni

**S**arà più facile cambiare la destinazione d'uso e delle parti comuni del condominio: non serverà più l'unanimità dell'assemblea, ma basterà la maggioranza di 4/5 dei condomini, con 4/5 dei millesimi.

Potranno impugnare le delibere assembleari, per annullarle, anche i condomini che si sono astenuti. Prevista la mediazione obbligatoria in caso di controversia.



## 9. Distacco facile dal riscaldamento centralizzato

**C**hi si vuole distaccare dall'impianto centralizzato potrà farlo senza il benestare dell'assemblea, a patto di non creare pregiudizi agli altri appartamenti e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria.

Il condomino, quindi, 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.





## **10.** Quorum rivisti per energie rinnovabili e videosorveglianza

**P**er deliberare l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni sarà necessaria la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà dei millesimi.

Uguale il quorum per deliberare l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.



# La nuova Carta di diritti e doveri per chi vive in condominio

**Pubblichiamo il testo del disegno di legge As 71-355-399-1119-1283-B contenente «modifiche alla disciplina del condominio negli edifici», approvato in via definitiva il 20 novembre dalla commissione Giustizia del Senato in sede deliberante**

## ARTICOLO 1

1. L'articolo 1117 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1117. – (Parti comuni dell'edificio). – Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come 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;

2) 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;

3) 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 e 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 fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

## ARTICOLO 2

1. Dopo l'articolo 1117 del Codice civile sono inseriti i seguenti:

«Articolo 1117-bis. – (Ambito di applicabilità). – Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Articolo 1117-ter. – (Modificazioni delle destinazioni d'uso). – 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.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

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.

Articolo 1117-quater. – (Tutela delle destinazioni d'uso). – In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136».

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

### ARTICOLO 3

1. L'articolo 1118 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1118. – (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni). – Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

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».

### ARTICOLO 4

1. Al primo comma dell'articolo 1119 del Codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio».

### ARTICOLO 5

1. Dopo il primo comma dell'articolo 1120 del Codice civile sono inseriti i seguenti:

«I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno a oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da

parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti 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 alla diramazione per le singole utenze, a esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni».

### ARTICOLO 6

1. L'articolo 1122 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1122. – (Opere su parti di proprietà o uso individuale). – Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

### ARTICOLO 7

1. Dopo l'articolo 1122 del Codice civile sono inseriti i seguenti:

«Articolo 1122-bis. – (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili).

– Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da sa-

tellite 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.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Articolo 1122-ter. – (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni). – 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».

## **ARTICOLO 8**

**1.** All'articolo 1124 del Codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari

a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo»;

b) la rubrica è sostituita dalla seguente:

«Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori».

## **ARTICOLO 9**

**1.** L'articolo 1129 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1129. – (Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore). – Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni pre-

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

viste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fi-

scali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica».

## **ARTICOLO 10**

**1.** L'articolo 1130 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1130. - (Attribuzioni dell'amministratore). L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le

informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni».

## **ARTICOLO 11**

**1.** Dopo l'articolo 1130 del Codice civile è inserito il seguente:

«Articolo 1130-bis. - (Rendiconto condominiale). - Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del con-

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

dominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

### ARTICOLO 12

1. Al primo comma dell'articolo 1131 del Codice civile, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130».

### ARTICOLO 13

1. L'articolo 1134 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 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».

2. All'articolo 1135 del Codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, il numero 4) è sostituito dal seguente:

«4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori»;

b) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato».

### ARTICOLO 14

1. L'articolo 1136 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1136. - (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni). - L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo, comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore».



**ARTICOLO 15**

**1.** L'articolo 1137 del Codice civile è sostituito dal seguente:

«Articolo 1137. - (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea). - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del Codice di procedura civile».

**ARTICOLO 16**

**1.** All'articolo 1138 del Codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

«Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107».

b) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici».

**ARTICOLO 17**

**1.** Al numero 1) del primo comma dell'articolo 2659 del Codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».

**ARTICOLO 18**

**1.** L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:

«Articolo 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

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.

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».

**ARTICOLO 19**

**1.** L'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Articolo 64. - Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del Codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione».

**ARTICOLO 20**

**1.** All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie, il terzo comma è sostituito dai seguenti:

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del Codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi».

### ARTICOLO 21

**1.** L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Articolo 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del Codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del Codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del Codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentan-

ti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del Codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del Codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

### ARTICOLO 22

**1.** L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Articolo 68 - Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del Codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare».

### ARTICOLO 23

**1.** L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Articolo 69 - I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del Codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

#### **ARTICOLO 24**

**1.** L'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Articolo 70 - Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

#### **ARTICOLO 25**

**1.** Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

«Articolo 71-bis - Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che 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 due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del Codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Articolo 71-ter - Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'at-

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

tivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

Articolo 71-quater - Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del Codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del Codice.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

### ARTICOLO 26

1. Dopo l'articolo 155 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie è inserito il seguente:

«Articolo 155-bis - L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del Codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del Codice».

### ARTICOLO 27

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste

dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del Codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile».

### ARTICOLO 28

1. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite dalle seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

2. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile».

### ARTICOLO 29

1. All'articolo 2-bis, comma 13, del decreto legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso Codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso Codice».

### ARTICOLO 30

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

### ARTICOLO 31

1. All'articolo 23, primo comma, del Codice di procedura civile, dopo le parole: «per le cause tra condomini» sono inserite le seguenti: «, ovvero tra condomini e condominio,».

### ARTICOLO 32

1. Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella «Gazzetta Ufficiale».

# Restyling robusto al Codice civile e alle disposizioni collegate

## Codice civile

### ARTICOLO 1117

#### Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come 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;
- 2) 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;
- 3) 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 fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

### ARTICOLO 1117-BIS

#### Ambito di applicabilità

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

### ARTICOLO 1117-TER

#### Modificazioni delle destinazioni d'uso

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.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

### ARTICOLO 1117-QUATER

#### Tutela delle destinazioni d'uso

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma.

### ARTICOLO 1118

#### Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

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 tale caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

### ARTICOLO 1119

#### Indivisibilità

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.

### ARTICOLO 1120

#### Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio e per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti 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

alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

### ARTICOLO 1121

#### Innovazioni gravose o voluttuarie

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

### ARTICOLO 1122

#### Opere su parti di proprietà o uso individuale

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

**ARTICOLO 1122-BIS**

**Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili**

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. È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

**ARTICOLO 1122-TER**

**Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni**

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.

**ARTICOLO 1123**

**Ripartizione delle spese**

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

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 condòmini che ne trae utilità.

**ARTICOLO 1124**

**Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori**

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

**ARTICOLO 1125**

**Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai**

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

**ARTICOLO 1126**

**Lastrici solari di uso esclusivo**

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

### ARTICOLO 1127

#### Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

### ARTICOLO 1128

#### Perimento totale o parziale dell'edificio

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

### ARTICOLO 1129

#### Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino per il tramite dell'amministratore può chiedere di prendere visione ed estrarre copia a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudici



zi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può

altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica".

### **ARTICOLO 1130**

#### **Attribuzioni dell'amministratore**

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

### ARTICOLO 1130-bis

#### Rendiconto condominiale

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situa-

zione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

### ARTICOLO 1131

#### Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

### ARTICOLO 1132

#### Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una doman-

da il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

#### **ARTICOLO 1133**

##### **Provvedimenti presi dall'amministratore**

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'articolo 1137.

#### **ARTICOLO 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.

#### **ARTICOLO 1135**

##### **Attribuzioni dell'assemblea dei condomini**

Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

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

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

#### **ARTICOLO 1136**

##### **Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni**

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117- quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

### ARTICOLO 1137

#### Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

### ARTICOLO 1138

#### Regolamento di condominio

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 deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento 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 degli articoli 1118, secondo comma 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

### ARTICOLO 1139

#### Rinvio alle norme sulla comunione

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

### ARTICOLO 2659

#### Nota di trascrizione

Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

1) il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826, nonché la quota espressa in millesimi di cui all'articolo 2645 bis, comma 4, nel caso di trascrizioni di contratti preliminari.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

# Le indicazioni per l'attuazione

## Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie

### ARTICOLO 61

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

### ARTICOLO 62

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del Codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.

### ARTICOLO 63

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In 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.

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.

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.

### ARTICOLO 64

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

### ARTICOLO 65

#### Curatore speciale in sostituzione del legale rappresentante dei condomini

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire un a lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 del codice di procedura civile.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

### ARTICOLO 66

#### Convocazione dell'assemblea condominiale in via straordinaria

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

### ARTICOLO 67

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea

per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

### ARTICOLO 68

Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

**ARTICOLO 69**

I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condomino in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

**ARTICOLO 70**

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie".

**ARTICOLO 71**

**Tenuta dei registri**

Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto

presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

**ARTICOLO 71-bis**

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale;

I requisiti di cui alle lettere f), g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Per quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in assenza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

### ARTICOLO 71-ter

1. Su richiesta dell'assemblea, che delibera con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

### ARTICOLO 71-quater

1. Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

### ARTICOLO 72

1. I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti artt. 63, 66, 67 e 69.

### ARTICOLO 155-bis

1. L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice.

# Il voto anti-barriere architettoniche

## Legge n.13/1989 articolo 2

### ARTICOLO 2

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previ-

ste dal secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del Codice civile.



# Le attenzioni per l'energia

**Legge 9 gennaio 1991, n. 10**

## **ARTICOLO 26**

**Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti**

**1.** Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

**2.** Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore.

**3.** Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo

ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

**4.** Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

**5.** Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

**6.** Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia, sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

**7.** Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

**8.** La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

**LA RIFORMA DEL CONDOMINIO**

# Il palazzo si adegua al satellite

**Decreto legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66**

**ARTICOLO 2 BIS - COMMA 13**

Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono

innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

# Il trattamento della manutenzione

**Norma interpretativa del Rdl 267/41 articolo 111**

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 mar-

zo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

# La sede corretta in caso di lite

**Codice di procedura civile****ARTICOLO 23****Foro per le cause tra soci e tra condomini**

Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra con-

domini ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

Tale norma si applica anche dopo lo scioglimento della società o del condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione.

# Il via sei mesi dopo la «Gazzetta»

**Entrata in vigore**

Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in

vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

# L'ufficio studi del Senato illustra le innovazioni articolo per articolo

## Articolo 1

L'**articolo 1** sostituisce l'articolo 1117 del Codice civile, dando una definizione più articolata della nozione di «parti comuni» dell'edificio, oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari (piuttosto che, come nel testo vigente, dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio), anche se aventi diritto a godimento periodico. Ad integrazione della formulazione vigente, sono ora esplicitamente inseriti nelle parti comuni: i pilastri e le travi portanti; le facciate degli edifici; i parcheggi; i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; gli impianti centralizzati per la ricezione radio Tv e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo. Il testo propone inoltre le nuove diciture di «impianti idrici e fognari» e di «sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria» che definiscono diversamente, rispetto al testo vigente, impianti che ricadono tra le parti comuni. Si segnala che l'inserimento tra le parti comuni dei pilastri e travi portanti e dei sottotetti è stato operato con **modifica approvata dalla Camera**. Il testo novellato specifica, inoltre, che, in caso di impianti unitari, si dovrà far rientrare l'impianto tra le parti comuni fino al punto di utenza, salve le normative di settore in materia di reti pubbliche.

Si osserva che nel testo licenziato dal Senato (AC 4041) era previsto che il titolo recante la non appartenenza alle parti comuni di talune parti dell'edificio dovesse esplicitamente riportare, a pena di nullità, l'ulteriore destinazione d'uso. **Tale previsione è stata espunta durante l'esame alla Camera**.

## Articolo 2

L'**articolo 2** introduce tre nuovi articoli dopo l'articolo 1117 del Codice civile.

In particolare, l'articolo 1117-bis prevede espressamente che l'ambito applicativo della disciplina sul condominio sia esteso a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117. *Si rileva al riguardo l'opportunità di valutare se tale previsione possa comportare la necessità - o comunque l'utilità - di interventi di coordinamento sul disposto degli articoli 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.*

**Con modifica approvata dalla Camera**, il presente articolo aggiuntivo non

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

contiene più due ulteriori commi relativi ad alcuni casi di non applicabilità delle norme sulle distanze tra gli edifici e alla tolleranza dell'uso individuale di parti comuni.

L'articolo 1117-ter, **modificato durante l'esame presso la Camera**, reca disciplina sulle modificazioni delle destinazioni d'uso.

Il presente articolo prevede che la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni richieda un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio.

Il quorum richiesto dall'AC 4041 era invece definito attraverso il richiamo al quinto comma dell'articolo 1136 del Codice, come modificato da quel testo, cioè la maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 del valore dell'edificio. Tale disposizione si estendeva anche alle "sostituzioni" di parti comuni.

Per l'assunzione delle deliberazioni in questione, la norma detta nuove modalità di convocazione dell'assemblea (raccomandata o mezzi telematici), disciplina i termini (affissione dell'avviso negli spazi comuni per almeno 30 giorni), nonché gli elementi che essa deve contenere a pena di nullità (indicazione delle parti comuni da modificare, e della nuova destinazione d'uso). La deliberazione deve dichiarare espressamente il soddisfacimento di tutti gli adempimenti previsti dall'articolo in questione.

Con comma **introdotto durante l'esame alla Camera**, l'articolo 1117-ter vieta inoltre **le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico**.

*Si tratta di una previsione che riprende quella contenuta nell'ultimo comma dell'articolo 1120 del Codice civile in materia di innovazioni. Nell'ultimo comma del nuovo articolo 1117-ter non sono però vietate le modificazioni della destinazione d'uso che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino<sup>69</sup>, divieto che invece continuerebbe a trovare applicazione per le innovazioni ai sensi del predetto articolo 1120. Sulla ragionevolezza della previsione di limiti diversificati nelle due ipotesi qui considerate sembrerebbe opportuna un'ulteriore riflessione. Va inoltre evidenziato come, alla luce del vigente quadro normativo, sia la sostituzione, sia la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni possano avvenire solo con l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio. Al riguardo la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante è sottoposto dall'articolo 1102 del Codice civile a due limiti fondamentali consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nel divieto d'impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cassazione civile, sezione II, sentenza 13752 del 14 giugno 2006; Cassazione civile, sezione II, sentenza 7518 del 30 marzo 2006; Cassazione civile, sezione II, sentenza 16980 del 18 agosto 2005; Cassazione civile, sezione II, sentenza 8622 del 29 agosto 1998; Cassazione civile, sezione II, sentenza 1775 del 20 febbraio 1998; Cassazione civile, sezione II, sentenza 7752 del 15 luglio 1995; Cassazione civile, sezione II, sentenza 10013 del 25 settembre 1991; Cassazione civile, sezione II, sentenza 6146 del 14 novembre 1988). A tale impostazione di carattere generale è riconducibile anche il limite specifico di*

*cui all'ultima parte del secondo comma dell'articolo 1120 nella formulazione attuale. Da questo punto di vista il mancato richiamo di tale limite nell'articolo 1117-ter indurrebbe a concludere nel senso che lo stesso non si applichi, ma sul punto l'interprete dovrebbe domandarsi se non trovi comunque applicazione il principio generale sopra ricordato desumibile dall'articolo 1102 del Codice civile in tema di comunione. Se la volontà del legislatore è quindi quella di introdurre un'eccezione al predetto principio, sarebbe preferibile dirlo espressamente - ferma restando preliminarmente l'esigenza di valutare la conformità a ragionevolezza di una simile differenza di disciplina fra innovazioni e modificazioni della destinazione d'uso - ma una formulazione più esplicita apparirebbe la scelta preferibile anche nel caso in cui si voglia far sì che, per la modificazione della destinazione d'uso, valgano gli stessi limiti che valgono per le innovazioni, in quanto la diversità esistente nel testo in esame fra l'articolo 1117-ter e l'articolo 1120 potrebbe rendere problematico sostenere, sul piano interpretativo, una simile uniformità di disciplina.*

*Sotto un profilo ancora ulteriore deve rilevarsi che nella formulazione del nuovo articolo 1117-ter approvata dall'altro ramo del Parlamento è scomparso il riferimento alla sostituzione delle parti comuni. Sul piano interpretativo se ne deve desumere che la nuova disposizione non si applica alla sostituzione delle parti comuni per le quali continuerà ad essere necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto conformemente ai principi desumibili dagli articoli 1102 e 1103 del Codice civile. Al riguardo parrebbe però auspicabile un ulteriore approfondimento, al fine di valutare se questa diversità di disciplina sia anche conforme a ragionevolezza. Il grado di incidenza della sostituzione del bene comune sul diritto del singolo condomino appare infatti simile nei casi di sostituzione e modificazione della destinazione d'uso, anzi in questo ultimo caso tale incidenza potrebbe forse risultare, in concreto, anche maggiore. Ove si convenisse su ciò, non potrebbe allora non suscitare perplessità la previsione di limiti diversi nel primo caso rispetto al secondo.*

Si segnala che, **in seguito a modifica della Camera**, non viene più esplicitamente richiesta per la deliberazione assunta dall'assemblea (articolo 1117-ter, ultimo comma dell'AC 4041), la redazione sotto forma di atto pubblico, a pena di nullità.

Il successivo articolo 1117-quater, **incisivamente modificato durante l'esame alla Camera**, detta disposizioni per la tutela contro le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni. In tali casi, l'amministratore o i singoli condomini possono diffidare l'esecutore di tali attività e chiedere la convocazione dell'assemblea che delibera in merito alla cessazione delle attività, anche mediante azioni giudiziarie, con la maggioranza prevista dal codice all'articolo 1136, secondo comma. Quest'ultimo stabilisce la validità delle deliberazioni a maggioranza degli intervenuti e con voti che rappresentino la metà del valore dell'edificio.

Le disposizioni del testo licenziato dal Senato in prima lettura, che dettavano una più articolata procedura, con commi secondo e terzo dell'articolo 1117-quater, sono state soppresse durante l'esame alla Camera.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

## Articolo 3

L'**articolo 3** sostituisce l'articolo 1118 del Codice civile, in materia di diritto del condomino sulle parti comuni. La modifica conferma che tale diritto è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che appartiene al condomino e che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione.

Il testo all'esame non riproduce, **in seguito a modifica della Camera**, disposizioni presenti nel testo licenziato dal Senato implicanti la valorizzazione, nel calcolo del diritto di ciascun condomino sulle cose comuni, della destinazione d'uso strutturale e funzionale della quota posseduta e il rafforzamento del vincolo di solidarietà dei condomini verso i terzi.

L'ultimo comma della norma è dedicato alla precisazione delle condizioni, fonte di numerosi contenziosi, che rendono legittimo il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento. La disposizione pone come limite al distacco il fatto che da esso derivino squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini e prevede che il rinunziante è tenuto a concorrere esclusivamente al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

In relazione alla ripartizione delle spese per il servizio di riscaldamento la Corte di cassazione ha affermato che i condomini che abbiano distaccato i propri appartamenti dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale, mentre non possono sottrarsi alla contribuzione nelle spese per la conservazione dell'impianto stesso, non sono tenuti, invece, alle spese inerenti al suo uso (nella specie, per l'acquisto del gasolio), pur dovendosi far carico della eventuale maggiore spesa sostenuta pro quota dagli altri condomini rispetto al periodo anteriore al distacco (Cassazione civile, *sezione II, sentenza 10214 del 20 novembre 1996*; Cassazione civile, *sezione II, sentenza 11152 del 12 novembre 1997*).

## Articolo 4

L'**articolo 4** modifica l'articolo 1119 del Codice in materia di indivisibilità del condominio. **In seguito a modifica introdotta nel corso dell'esame alla Camera**, la presente novella specifica che la divisione delle parti comuni può essere operata solo con il consenso di tutti i condomini.

*Su tale modifica apportata dalla Camera dei deputati sembrerebbe opportuno un ulteriore approfondimento. La previsione di cui al vigente articolo 1119 non stabilisce l'indivisibilità assoluta delle parti comuni dell'edificio condominiale, ma ne subordina la divisibilità all'espressa condizione che la divisione possa farsi senza rendere "più incomodo" a ciascun condomino l'uso della proprietà singola servita dalla dividenda parte comune (Cassazione civile, sentenza 867 del 23 gennaio 2012; Cassazione civile, sentenza 7667 del 13 luglio 1995). Ciò premesso, la modifica introdotta dalla Camera parrebbe quindi implicare che*

*anche nel caso in cui ricorra tale condizione - e cioè la divisione possa farsi senza una maggiore incomodità nel senso sopra descritto - comunque sarebbe necessario il consenso di tutti i condomini ovvero, in altri termini, il dissenso di uno solo, comunque motivato o anche immotivato, renderebbe impossibile la divisione. Ad una prima lettura non appaiono di immediata comprensione le ragioni che hanno indotto l'altro ramo del Parlamento all'introduzione della modifica normativa in questione.*

## Articolo 5

L'**articolo 5** incide sulla materia delle innovazioni novellando l'articolo 1120 del Codice civile. Il testo attualmente all'esame lascia immutato il primo comma dell'articolo 1120 che stabilisce - attraverso il richiamo al quinto comma dell'articolo 1136 - che i condomini, con la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Si segnala che la formulazione che lascia immutato il testo del primo comma dell'articolo 1120 **risulta da modifiche approvate dalla Camera**: il testo approvato dal Senato in prima lettura prevedeva infatti un quorum meno severo: maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio (combinato disposto dei commi secondo e quarto, come modificato dall'AC 4041, dell'articolo 1136). Quest'ultimo quorum è riservato ora a taluni tipi di innovazioni (vedi sotto).

I condomini possono approvare alcune tipologie di innovazioni con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio come previsto dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile. Anche tale quorum è il risultato di **modifiche introdotte dalla Camera**, in quanto il testo licenziato dal Senato in prima lettura prevedeva maggioranza degli intervenuti e 1/3 del valore dell'edificio.

Tali innovazioni, nel rispetto delle normative di settore, possono avere ad oggetto, tra l'altro:

- miglioramento della sicurezza e della salubrità degli edifici e degli impianti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- contenimento del consumo energetico;
- realizzazione di parcheggi;
- produzione di energia da impianti di cogenerazione e da fonti rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune (**ai sensi di una modifica apportata dalla Camera**);
- installazione di impianti centralizzati per la ricezione di qualsiasi flusso informativo, come la ricezione televisiva, e i collegamenti fino alle diramazioni alle singole utenze, ad esclusione di impianti che non pregiudichino la destinazione della cosa comune o il diritto di condomini a farne uso (**tale ultima specificazione è stata introdotta durante l'esame alla**

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

**Camera**). *La formulazione della medesima suscita qualche perplessità, in quanto non appare chiaro quali siano le modalità con cui potranno essere disposte le installazioni degli impianti qui considerati che non rientrerebbero nell'ambito di applicazione del n. 3) del nuovo secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile.*

La novella introduce, inoltre, un nuovo e più stringente iter di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore. In caso di proposta di innovazione, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino; tale richiesta dovrà contenere la specificazione delle innovazioni proposte e delle modalità di esecuzione dei lavori.

Rimane immutato l'ultimo comma dell'articolo 1120 vigente ai sensi del quale non possono essere realizzate innovazioni che pregiudichino la stabilità, la sicurezza, il decoro degli edifici o che pregiudichino l'uso di parti comuni anche da parte di un solo condomino <sup>(2)</sup>.

## Articolo 6

L'**articolo 6** sostituisce l'articolo 1122 del Codice civile. Tale articolo viene innanzitutto diversamente rubricato «Opere su parti di proprietà o uso individuale».

Il testo vigente dell'articolo 1122 reca il divieto per il condomino eseguire opere, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, che rechino danno alle parti comuni dell'edificio. La novella include, oltre al riferimento alle parti di proprietà, anche quello alle parti destinate all'uso comune, «che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale». Non possono quindi essere eseguite opere in tali parti che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Il nuovo testo inserisce inoltre un nuovo secondo comma che stabilisce, in ogni caso, l'obbligo di dare preventiva notizia all'amministratore a sua volta tenuto a darne notizia all'assemblea.

Rispetto al testo licenziato dal Senato, la Camera ha espunto un ulteriore nuovo terzo comma volto a prevedere la possibilità, da parte dell'amministratore di rivolgersi, previa diffida, all'autorità giudiziaria, qualora manchino dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione.

## Articolo 7

L'**articolo 7** inserisce due nuovi articoli dopo l'articolo 1122.

Il nuovo articolo 1122-bis reca disposizioni su impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (ad esempio le parabole) e di produzione di energia da fonti rinnovabili (**tale seconda fattispecie è stata inserita durante l'esame alla Camera**).



Per quanto riguarda installazioni di impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva e di altri flussi informativi, la disposizione riconosce il diritto individuale del condomino alla ricezione radio-Tv con impianti individuali satellitari o via cavo, ne conferma la libera realizzazione - senza previo voto dell'assemblea - precisando l'obbligo di arrecare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni, agli immobili di proprietà di altri condomini nonché, **secondo una specificazione inserita durante l'esame alla Camera**, preservando il decoro dell'edificio. Sostanzialmente l'intervento dell'assemblea condominiale è richiesto (con approvazione a maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi, ai sensi del quinto comma dell'articolo 1136, modificato dall'articolo 14 del disegno di legge) soltanto quando siano necessarie modifiche alle parti comuni; in tal caso possono essere ordinate modifiche al progetto iniziale e richiesta garanzia per eventuali danni.

Con riguardo a un edificio in condominio e all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare antenne televisive è espressamente riconosciuto dagli articoli 1 e 3 della legge 6 maggio 1940, n. 554 e dal Codice delle comunicazioni elettroniche (Dlgs 259 del 2003). In particolare l'articolo 209 del Codice citato stabilisce che i proprietari di immobili o di porzioni di immobili non possono opporsi all'installazione sulla loro proprietà di antenne appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso destinate alla ricezione dei servizi di radiodiffusione e per la fruizione dei servizi radioamatoriali. Le antenne, i relativi sostegni, cavi ed accessori non devono in alcun modo impedire il libero uso della proprietà, secondo la sua destinazione, né arrecare danno alla proprietà medesima od a terzi. La giurisprudenza conferma la libertà d'installazione di antenne o parabole sul terrazzo condominiale e la conseguente impossibilità di opporsi da parte dell'assemblea condominiale con gli unici limiti consistenti, da un lato, nel fatto che l'impianto non impedisca in alcun modo il libero uso della proprietà, secondo la sua destinazione, né arrechi danno alla proprietà medesima o a terzi (Cassazione civile, sezione II, 21 agosto 2003, n. 12295); dall'altro, nell'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari (Cassazione, sezione II, sentenza 9393 del 6 maggio 2005).

**Con modifica approvata dalla Camera**, sono state inserite, nel presente articolo, disposizioni relative all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: in particolare è espressamente consentita la possibilità di installare impianti di questo tipo, destinati a servire singole unità, «sul lastrico solare» e «su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato», anche da parte di singoli condomini. In tali casi l'assemblea deve provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, non pregiudicando le forme di utilizzo in atto o previste dal regolamento di condominio.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

La norma prevede inoltre che, per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto, i condomini debbono lasciare libero accesso alle loro proprietà individuali. **Con modifica approvata dalla Camera**, si stabilisce che «non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative».

**Durante l'esame presso la Camera** sono state espunte disposizioni che prevedevano la possibilità che l'autorità giudiziaria provvedesse anche in via di urgenza in caso di diniego di accesso alle parti comuni ai fini dell'installazione degli impianti (ovvero di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa). Inoltre è stato espunto un ulteriore comma che prevedeva come l'interessato ed i suoi aventi causa fossero chiamati a sostenere le spese di ripristino delle cose altrui o comuni, nel caso di sopravvenuta impossibilità di uso dell'impianto ed anche nel caso di rimozione.

**Con modifica introdotta dalla Camera**, il provvedimento introduce un ulteriore articolo 1122-ter che prevede la facoltà dell'assemblea di decidere l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). L'esigenza di un intervento normativo sul punto è stata, a suo tempo, sottolineata dal Garante della Privacy con la segnalazione a Parlamento e Governo del maggio 2008 e, più recentemente con il provvedimento 8 aprile 2010. Nel provvedimento, si segnala l'assenza di una puntuale disciplina in materia volta a risolvere specifici problemi applicativi emersi nell'esperienza degli ultimi anni. Sottolinea il Garante che «non è infatti chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra cioè l'unanimità ovvero una determinata maggioranza)»<sup>(9)</sup>.

**In seguito a modifica approvata durante la discussione alla Camera**, il provvedimento non reca più un ulteriore articolo aggiuntivo all'articolo 1122 relativo a «Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici». *Il disegno di legge in esame non apporta alcuna modifica all'articolo 1123 del Codice civile, che disciplina la ripartizione delle spese condominiali fra i condomini. Al riguardo si richiama l'attenzione sul fatto che tale disposizione non contiene alcun riferimento all'ipotesi disciplinata dal nuovo articolo 1117-ter del Codice - introdotto dall'articolo 2 del disegno di legge in esame - avente ad oggetto la disciplina delle modificazioni delle destinazioni d'uso. La mancanza di un espresso riferimento alle modificazioni delle destinazioni d'uso nell'articolo 1123, a fronte invece del riferimento ivi contenuto alle innovazioni, potrebbe forse implicare il rischio di incertezze in sede interpretativa. Sul punto sembrerebbe pertanto opportuna un'ulteriore riflessione al fine di valutare l'eventuale necessità di un intervento di coordinamento.*

## Articolo 8

L'**articolo 8** novella l'articolo 1124 (che viene rubricato «Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori»): la modifica sancisce la piena equiparazione - già riconosciuta dalla giurisprudenza - tra scale ed ascensori. Rispetto al testo licenziato in prima lettura, **la Camera, nella rubrica e nel testo, ha sostituito** la parola «ricostruzione» con la parola «sostituzione».

La novella non sembra incidere sul caso dell'installazione ex novo dell'ascensore nell'edificio condominiale, le cui spese sono ripartite secondo il criterio dell'articolo 1123 del Codice civile (relativo alle innovazioni) in misura proporzionale ai millesimi posseduti (tra le altre, si veda Cassazione, sezione II, sentenza 165 del 10 gennaio 1996). Trattandosi di innovazione gravosa, tuttavia, i condomini che non intendono usufruire dell'ascensore sono esonerati da ogni contributo alla spesa (articolo 1121, comma 1).

**In seguito a modifica della Camera**, nel testo dell'articolo in commento non compare un comma recante la modifica dell'articolo 1126 del Codice civile che introduceva differenti criteri di ripartizione delle spese in materia di lastrici solari ad uso esclusivo.

## Articolo 9

L'**articolo 9** novella l'articolo 1129 del Codice civile ora nuovamente rubricato «Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore».

L'articolo 1129 (Nomina e revoca dell'amministratore) prevede, nel testo vigente, che quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni momento dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131<sup>(4)</sup>, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Il nuovo articolo 1129 prevede numerose novità. Qui di seguito si segnalano le principali:

- Si prevede, **con modifica approvata dalla Camera**, che la nomina dell'amministratore debba essere effettuata quando i condomini sono più di **otto** (in luogo di quattro previsti dal testo vigente e confermati dal testo licenziato dal Senato) e che il ricorso in caso di mancata nomina possa essere avviato, oltre che da un condomino, anche dall'amministratore dimissionario.
- L'introduzione, in capo all'amministratore, di una serie di specifici obblighi da assolvere (in particolare, comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale,

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato.

- La possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Peraltro l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza qualora siano deliberati lavori straordinari. **Con ulteriore modifica apportata dalla Camera**, si dispone che, nei casi in cui l'amministratore sia coperto da polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, l'impresa assicuratrice deve fornire dichiarazione che assicuri il rispetto delle condizioni qui sopra ricordate.

**Con modifiche apportate dalla Camera**, sono state espunte le disposizioni secondo cui i massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.

- Apertura di un c/c bancario o postale a nome del condominio sul quale movimentare in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso; possibilità di tracciabilità e controllo da parte del singolo condomino, «per il tramite dell'amministratore» (**secondo una modifica apportata dalla Camera**).

- L'obbligo di agire con richiesta di decreto ingiuntivo, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento (**come modificato dalla Camera**, rispetto ai quattro dalla data di esigibilità previsti dall'AC 4041) per la riscossione forzosa delle quote condominiali, fatta salva l'espressa dispensa ottenuta dall'assemblea.

Con modifica apportata dalla Camera è stata espunta la disposizione secondo la quale «l'amministratore risponde dei danni a lui imputabili per il ritardo».

- L'allargamento e tipizzazione dei gravi motivi alla base della revoca dell'incarico, anche in relazione alle novelle introdotte dal provvedimento alla disciplina del condominio. A tale proposito si segnala che la maggior parte delle modifiche introdotte dalla Camera alla presente norma sono da leggersi in relazione a modifiche introdotte dalla medesima ad altre disposizioni del disegno di legge. Tra le numerose ipotesi di revoca, si segnalano l'omissione del rendiconto di gestione per un solo anno (attualmente 2 anni); la mancata apertura del conto del condominio; l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei condomini; l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzosa delle quote condominiali (le disposizioni relative agli ultimi due casi qui ricordati **sono state modificate alla Camera**).

**Con modifiche approvate dalla Camera** sono state inserite disposizioni volte ad impedire la nomina di amministratore revocato da autorità giudiziaria e l'obbligo, posto in capo all'amministratore all'atto di accettazione della nomina o del suo rinnovo, di specificare analiticamente gli importi a lui dovuti a titolo di compenso. Infine, sempre **con modifica in seconda lettura**, si è esplicitata l'applicabilità dell'articolo del codice civile oggetto di novella anche agli alloggi in edifici di edilizia popolare realizzati - o recuperati - da enti pubblici a totale partecipazione pubblica, o con il concorso di enti pubblici, o da enti pubblici non economici, nonché da società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Infine si segnala che è stato riportata ad un anno la durata della carica dell'amministratore (l'AC 4041 ne prevedeva il raddoppio da uno a due anni).

## Articolo 10

L'**articolo 10** integra la formulazione dell'articolo 1130 del Codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore.

L'amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

La novella articola detti obblighi, introducendone di nuovi con finalità di controllo dell'operato dell'amministratore.

Come novità, si segnalano la "esplicita" previsione delle seguenti attribuzioni dell'amministratore:

### ***L'esecuzione degli adempimenti fiscali***

Si tratta dell'obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, ex articolo 32, comma 1, n. 8-ter, dello stesso Dpr 600/1973; di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori, ex articolo 7, comma 9, Dpr 605/1973; dell'obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore, ex articoli 23 e 25 del citato decreto del presidente della Repubblica.

### ***La tenuta di due nuovi registri obbligatori***

- il registro dell'anagrafe condominiale contenente tutti i dati anagrafici e fiscali dei condomini, la sussistenza di eventuali diritti reali e di godimento nonché i dati catastali delle singole unità immobiliari;
- il registro di contabilità (anche informatico) dove sono annotati, entro trenta giorni (in luogo dei sette giorni **previsti dal testo licenziato dal Senato**), movimenti di cassa sul conto corrente dedicato al condominio.

Il registro del verbale delle assemblee, (cui andrebbe, ora, allegato il regolamento di condominio, in quanto adottato) ed il registro di nomina e revoca dell'amministratore (che dovrebbe, ora, contenere le relative variazioni cronologiche e gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) sono documenti di cui è già prevista l'esistenza e la tenuta da parte dell'amministratore ai sensi, rispettivamente, dell'articolo 1136, ultimo comma e dall'articolo 1129, ultimo comma.

Sono inoltre previste le seguenti ulteriori attribuzioni: la conservazione di tutta la documentazione inerente la gestione del condominio ed i rapporti con i singoli condomini; la consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione (nelle nuove forme di cui all'articolo 1130-bis, inserito dall'articolo 11 cui si rimanda) entro 180 giorni per l'approvazione.

*Si segnala che l'approvazione del rendiconto è disciplinata sia nel n. 1 dell'articolo 1130 sia nel successivo n. 10.*

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

## Articolo 11

L'**articolo 11** aggiunge al Codice civile l'articolo 1130-bis relativo al rendiconto condominiale. La nuova disposizione mira ad assicurare maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore.

Secondo la giurisprudenza (Cassazione, sezione II, sentenza 1405 del 23 gennaio 2007), attualmente non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore «con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa».

L'articolo 1130-bis prevede un rendiconto condominiale annuale. **In seguito a modifica apportata dalla Camera**, è stato espunta la specificazione che stabiliva che il rendiconto dovesse essere redatto in termini di competenza. Esso deve contenere una serie di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, si prevedono come elementi imprescindibili del rendiconto:

- il registro di contabilità,
- il riepilogo finanziario;
- una nota di accompagnamento ("sintetica" **secondo una specificazione inserita dalla Camera**), esplicativa della gestione annuale.

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

## Articolo 12

L'**articolo 12** introduce una modifica di carattere meramente formale all'articolo 1131 - in materia di rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore.

**In seguito a modifiche al presente articolo apportate durante l'esame alla Camera**, sono venute a cadere ulteriori modifiche previste dall'AC 4041.

In particolare la novella all'articolo 1131 ivi proposta avrebbe ampliato i poteri di rappresentanza dell'amministratore. Un comma di cui si proponeva l'aggiunta all'articolo 1133, inoltre, disciplinava il ricorso al giudice in caso di mancata adozione da parte dell'amministratore di provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni.

## Articolo 13

**L'articolo 13, comma 1**, modifica la rubrica dell'articolo 1134, attualmente dedicato alle «spese fatte dal condomino» e rubricato ex novo «gestione di iniziativa individuale». Esso conferma, nella sostanza, il contenuto della norma vigente relativa all'esclusione del diritto al rimborso per le spese fatte dal condomino; nella nuova formulazione prevede, tuttavia, anziché il riferimento al «condomino che ha fatto spese per le cose comuni» quello, più ampio, al «condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni».

**In seguito a modifica approvata dalla Camera**, è stato espunto un nuovo comma dall'articolo 1134 proposto dall'AC 4041 che introduceva una più puntuale disciplina dell'iniziativa individuale del condomino a tutela dell'effettività delle deliberazioni dell'assemblea.

Il **comma 2** del medesimo articolo 13 apporta modifiche all'articolo 1135 del Codice civile. In particolare la lettera a) di tale comma sostituisce il n. 4) del primo comma dell'articolo 1135 in materia di attribuzioni dell'assemblea, prevedendo che per i lavori straordinari, come per le innovazioni, sia obbligatoria (e non eventuale come nel testo vigente) la costituzione di un fondo speciale; l'importo del fondo dovrà essere pari all'ammontare dei lavori.

**Tale novella è stata introdotta durante l'esame alla Camera**. La successiva lettera b) del comma 2 dell'articolo 13 introduce invece un nuovo comma al medesimo articolo del Codice civile che consente all'assemblea di autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali delle amministrazioni locali, o di soggetti privati qualificati, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della vivibilità urbana, della sicurezza e della sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato. **Si segnala che la formulazione di tale comma è stata incisivamente modificata durante l'esame alla Camera**: l'AC 4041 non riportava, infatti, il riferimento ai soggetti privati qualificati e non conteneva l'attuale dettaglio nell'enumerazione delle tipologie di interventi.

## Articolo 14

**L'articolo 14** introduce novità in materia di deliberazioni dell'assemblea (articolo 1136 del Codice), in particolare prevedendo nuove regole di costituzione e sulla validità delle deliberazioni, abbassando i quorum costitutivi e deliberativi. In particolare esso prevede la validità della costituzione dell'assemblea in prima convocazione, fermo restando i 2/3 dei millesimi, ove sia presente la maggioranza dei condomini - ovvero degli aventi diritto - laddove attualmente servono i 2/3 dei condomini.

**Con modifica approvata dalla Camera**, viene stabilito che l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento 1/3 dei partecipanti al condominio ed 1/3 dei millesimi. Inoltre, le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione sono valide se ottengono un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (anziché un terzo dei

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

partecipanti al condominio); rimane ferma la necessità che i voti favorevoli alla delibera costituiscano 1/3 dei millesimi.

Non viene modificato il secondo comma dell'articolo 1136 vigente, che stabilisce generalmente la validità delle deliberazioni approvate con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Tale maggioranza è sempre richiesta, ai sensi del quarto comma del nuovo articolo 1136, per deliberazioni concernenti:

- nomina e la revoca dell'amministratore;
- liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- tutela delle destinazioni d'uso come disciplinata dall'articolo 1117-quater (vedi articolo 2 del presente provvedimento);
- le innovazioni deliberate ai sensi dell'articolo 1120, secondo comma (vedi articolo 5);
- impianti di videosorveglianza sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1122-ter (vedi articolo 7 del presente provvedimento);
- altre materie disciplinate dall'articolo 1135, terzo comma (inserito dall'articolo 13 del disegno di legge, al quale si rimanda), relativo a programmi ed iniziative territoriali.

Le deliberazioni relative ad innovazioni incidenti sulle cose comuni (articolo 1120, primo comma e articolo 1122-bis, terzo comma, quest'ultimo relativo all'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili) sono adottate con maggioranza qualificata: maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi.

Infine viene confermata la norma secondo la quale l'assemblea, per deliberare regolarmente, deve aver regolarmente convocato tutti gli aventi diritto<sup>(5)</sup>.

## Articolo 15

L'**articolo 15** sostituisce l'articolo 1137 del Codice civile, in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assembleari. Coerentemente con la giurisprudenza, il nuovo articolo 1137 attribuisce la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari, oltre che al condomino dissenziente e all'assente, anche all'astenuto. La disposizione chiarisce inoltre che il ricorso è volto all'annullamento della delibera assembleare. Si segnala che, **nel corso dell'esame alla Camera**, è stata espunta la specificazione "con atto di citazione" per adire l'autorità giudiziaria.

Nella normativa vigente, la giurisprudenza ha chiarito che l'articolo 1137 del Codice civile si applica alle deliberazioni assembleari annullabili e non anche a quelle nulle. Queste ultime che, ai sensi **dell'articolo 1421 del Codice civile**, possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse ed anche dal condomino, quindi, che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione della delibera impugnata. (Cassazione civile, Sezione II, sentenza 4197 del 6 maggio 1987 e Cassazione civile, Sezione II, sentenza 12281 del 16 novembre 1992).

Secondo la sentenza 8491 del 14 aprile 2011 della Cassazione civile, Sezioni unite, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale



dettata dall'articolo 163 del Codice di procedura civile, vanno proposte con citazione, non disciplinando l'articolo 1137 del Codice civile la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, a patto che l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'articolo 1137 citato.

La disposizione inoltre precisa che l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione.

## Articolo 16

L'**articolo 16** è norma di coordinamento del terzo comma dell'articolo 1138 del Codice civile (sull'approvazione del regolamento di condominio) con le nuove disposizioni dell'articolo 1130 (sulle attribuzioni dell'amministratore). Sulla base di quanto previsto dall'articolo 1130, comma 1, si prevede l'allegazione del regolamento di condominio nel registro dei verbali delle assemblee tenuto dall'amministratore (attualmente, invece deve direttamente essere trascritto nel registro dove sono annotate nomina e revoca dell'amministratore, da depositare presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati).

**Con modifica approvata dalla Camera**, è stata introdotta una nuova disposizione che vieta l'introduzione di norme nel regolamento che proibisca di detenere animali domestici.

La Corte di cassazione, Sezione II, sentenza 3705 del 15 febbraio 2011, confermando precedente orientamento (in particolare, sentenza 12028 del 1993), ha stabilito che il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva.

## Articolo 17

L'**articolo 17** reca novella all'articolo 2659, primo comma. Si stabilisce - per la nota di trascrizione - che chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati, per i condominii, anche l'eventuale loro dominazione, ubicazione e codice fiscale. Si osserva che **con modifica approvata dalla Camera** è stato soppresso l'originario articolo 17 dell'AC 4041 che integrava l'elenco degli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari e recava novella, di coordinamento con quanto previsto sull'elenco degli atti soggetti a trascrizione, dell'articolo 2644 del Codice civile. (Effetti della trascrizione).

Gli articoli da 18 a 27 della proposta di legge novellano alcuni articoli delle disposizioni di attuazione del Codice civile in tema di condominio.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

## Articolo 18

L'**articolo 18** interviene sull'articolo 63 delle disposizioni di attuazione, in tema di riscossione dei contributi dai singoli condomini.

Si ricorda che in base all'articolo 1123 del Codice civile (Ripartizione delle spese) - non modificato dalla proposta di legge - le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Il disegno di legge:

- specifica che per la riscossione delle somme dovute, l'amministratore può attivare la procedura d'ingiunzione senza dover richiedere una preventiva autorizzazione all'assemblea;
- obbliga l'amministratore a comunicare ai creditori non soddisfatti i dati dei condomini morosi (**con modifica della Camera** è stato espunto l'obbligo di comunicazione dell'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione), affinché questi possano agire in prima battuta nei loro confronti (rivolgendosi solo in un secondo momento ai condomini in regola con i pagamenti).

In base alle disposizioni vigenti, infatti, la natura delle obbligazioni dei condomini verso i terzi è oggetto di ampio dibattito in dottrina e in giurisprudenza. Secondo l'orientamento prevalente, il principio della ripartizione delle spese pro quota tra i condomini ha valore solo interno, mentre verso i terzi la loro responsabilità è necessariamente solidale, in applicazione del principio generale sancito dall'articolo 1294 del Codice. La tesi minoritaria della parzialità fa leva sull'articolo 1123 del Codice (si veda sopra), intendendola come norma speciale rispetto all'articolo 1294 e, quindi, operante non solo nei rapporti interni fra i condomini, ma anche nei confronti dei terzi. La giurisprudenza ha ritenuto, nella maggior parte dei casi, che i singoli condomini, in base all'articolo 1294 citato, sono solidalmente responsabili nei confronti dei terzi, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i condomini condebitori il diritto di regresso e di dividere il debito nei rapporti interni.

La proposta di legge dà una limitata proiezione esterna alla ripartizione pro quota delle spese, affermando che i creditori del condominio devono escutere in prima battuta i condomini morosi, ma non elimina comunque il principio di solidarietà, consentendo laddove l'azione sia infruttuosa, la possibilità di rivolgersi anche ai condomini in regola con i pagamenti.

- stabilisce che l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato se la mora si protrae per 6 mesi (**nel testo approvato dal Senato in prima lettura si prevedevano 4 mesi**). Rispetto al testo vigente viene meno la necessità di una previa autorizzazione a tal fine nel regolamento di condominio.

Con **modifica approvata dalla Camera**, si è espunta la previsione che specificava come spettasse all'autorità giudiziaria eventualmente adita consentire al condomino moroso l'utilizzo dei servizi comuni, in relazione a servizi essenziali «per la realizzazione di diritti fondamentali della persona» e nell'impossibilità di ricorrere a mezzi alternativi.

- conserva l'attuale previsione per effetto della quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso e a quello precedente.

## Articolo 19

L'**articolo 19** interviene sull'articolo 64 delle disposizioni di attuazione, in tema di revoca dell'amministratore, per coordinarne il testo con le modifiche apportate dagli articoli 9 e 12 (si veda sopra) agli articoli 1129 e 1131 del Codice civile. In particolare, la disposizione specifica che il tribunale non deve limitarsi a sentire l'amministratore, ma deve farlo in contraddittorio con il ricorrente. **Con modifica approvata dalla Camera**, si prevede la possibilità di proporre reclamo alla corte d'appello contro il provvedimento del tribunale nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione (rispetto alla previsione vigente è aggiunto il riferimento alla comunicazione).

## Articolo 20

L'**articolo 20** novella l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione, in ordine alle modalità di convocazione dell'assemblea di condominio. Con tale intervento sull'articolo 66 si introducono le seguenti novità:

- l'avviso di convocazione dell'assemblea, comunicato con almeno cinque giorni di anticipo, deve contenere l'ordine del giorno della stessa; La disposizione codifica un principio già ampiamente affermato dalla giurisprudenza, attraverso un'applicazione anche al condominio degli edifici dell'articolo 1105, terzo comma, del Codice civile (in tema di comunione) in base al quale «Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione». La Cassazione ha infatti avuto modo di sostenere che «in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti» (si veda Cassazione civile, Sezione II, sentenza 21449 del 2010).
- l'avviso di convocazione deve essere consegnato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano (disposizione introdotta dalla Camera); Secondo Cassazione civile, Sezione III, n. 13488 del 20 giugno 2011, la produzione in giudizio di un telegramma, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la relativa ricevuta, dalla quale consegue la presunzione dell'arrivo dell'atto al destinatario e della sua conoscenza ai sensi dell'articolo 1335 del Codice civile, comunque superabile mediante prova contraria, non dando luogo detta produzione a una presunzione «iuris et de iure» di avvenuto ricevimento dell'atto.
- ogni omissione relativa alla convocazione dell'assemblea rende le delibere assunte annullabili;

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

- l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi lo stesso giorno solare nel quale era prevista l'assemblea in prima convocazione. Si segnala che tale previsione risulta già contenuta nell'articolo 1136, terzo comma, del Codice civile, come introdotto dal precedente articolo 14;
- per velocizzare la procedura è possibile già in sede di convocazione dell'assemblea (prima convocazione) indicare data e luogo delle eventuali successive convocazioni.

### Articolo 21

L'**articolo 21** della proposta di legge sostituisce l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione, relativo alle modalità di partecipazione all'assemblea condominiale.

In particolare, la disposizione apporta le seguenti modifiche alla disciplina vigente:

- prevede che il condomino che voglia farsi rappresentare all'assemblea condominiale debba conferire una delega scritta;
- esclude - se i condomini sono più di 20 - che il delegato possa rappresentare più di un quinto dei condomini o del valore proporzionale;
- esclude che la delega possa essere conferita all'amministratore di condominio (a tale proposito si segnala una **modifica apportata dalla Camera** che ha chiarito come tale disposizioni trovi applicazione per «qualunque» assemblea, riferendosi così sia all'assemblea condominiale, sia all'assemblea per la gestione delle parti comuni a più condomini).

La riforma disciplina inoltre l'assemblea per la gestione delle parti comuni a più edifici o a più condomini: in questi casi - se in totale i condomini interessati sono più di 60 - occorre che il singolo condominio designi il proprio rappresentante all'assemblea convocata per la gestione delle parti comuni (gestione "ordinaria", **secondo una modifica approvata dalla Camera**) e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, all'individuazione del rappresentante provvederà l'autorità giudiziaria. Il rappresentante del condominio - che agisce in base all'istituto del mandato (articolo 1703 e ss. del codice civile) - riferirà all'amministratore di ciascun condominio gli esiti dell'assemblea.

Infine, per quanto riguarda l'usufrutto dell'immobile, la riforma prevede che:

- per l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle parti comuni, l'usufruttuario può partecipare all'assemblea condominiale con diritto di voto. **Con modifica della Camera** è stata espunta la disposizione sull'obbligo di concorrere alla spese deliberate, in solido con il proprietario dell'immobile, a meno di patto contrario. Tale modifica deve peraltro leggersi in correlazione con la previsione di cui all'ultimo comma dell'articolo in esame introdotta nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati;
- per la straordinaria amministrazione, il diritto di voto in assemblea spetta invece al proprietario dell'immobile che dovrà ricevere un autonomo avviso di convocazione. Il diritto di voto potrà essere attribuito invece all'usufruttuario nelle seguenti ipotesi: - rifiuto del proprietario alle riparazioni (articolo 1006);

- è facoltà dell'usufruttuario provvedere a proprie spese; le spese saranno rimborsate alla fine dell'usufrutto; - miglioramenti o addizioni (articoli 985 e 986). In entrambi i casi può provvedere l'usufruttuario che matura il diritto ad un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa sostenuta e il valore dei miglioramenti e delle addizioni al tempo della riconsegna.
- **con modifica apportata dalla Camera**, un nuovo comma dell'articolo 67 riformato stabilisce che nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

## Articolo 22

L'**articolo 22** riscrive l'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Codice civile in tema di tabelle millesimali, coordinandolo con la previsione dell'articolo 1118 (novellato dall'articolo 3 del disegno di legge, al cui commento si rinvia).

## Articolo 23

L'**articolo 23** interviene sull'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice relativo alla revisione delle tabelle millesimali.

In particolare, la proposta di legge:

- afferma il principio per cui la revisione delle tabelle millesimali deve essere fatta all'unanimità;
- elenca le eccezioni al suddetto principio, ovvero i due casi in presenza dei quali la revisione può essere effettuata a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Si tratta dell'ipotesi in cui i valori millesimali siano conseguenza di un errore (con **modifica della Camera** è stata espunta la qualifica di errore "di calcolo materiale") e dell'ipotesi di mutate condizioni dell'immobile. In particolare, la disposizione specifica che la mutazione deve comportare almeno un'alterazione di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo condomino. Si osserva che nel testo in esame tali alterazioni possono essere conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari come nel testo licenziato dal Senato in prima lettura (con **modifica della Camera** è stata espunta il riferimento alla "modificazione delle destinazioni d'uso"); il testo **modificato dalla Camera** specifica che il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. Infine si segnala che **l'A.C. 4041 prevedeva una diversa maggioranza**: maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore dell'edificio.;
- prevede che l'eventuale citazione in giudizio del condominio per questioni inerenti la revisione delle tabelle debba avvenire convenendo

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

l'amministratore. Questi dovrà dare tempestiva notizia della citazione all'assemblea dei condomini potendo, in mancanza, essere revocato e obbligato al risarcimento dei danni;

- **con modifica apportata dalla Camera**, è stato inserito un nuovo comma all'articolo 69 che prescrive che le disposizioni di cui al medesimo articolo 69 «si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

Nella normativa vigente, secondo l'orientamento tradizionale, l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali non poteva essere deliberata a maggioranza dall'assemblea condominiale. Come accade per il regolamento contrattuale, si riteneva invece necessario il consenso di tutti i condomini; in assenza di tale consenso unanime, alla formazione delle tabelle provvedeva il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini.

Tra gli argomenti a sostegno della tesi dell'unanimità, si affermava che:

- la materia non rientrava tra le competenze della assemblea;
- l'approvazione delle tabelle si risolverebbe in un atto negoziale di accertamento, cioè una manifestazione di volontà volta ad accertare il contenuto di diritti reali spettanti a ciascun condomino.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione è, tuttavia, tornata a pronunciarsi - a Sezioni Unite - in materia di approvazione e modifica delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio rendendo più facile l'intervento dell'assemblea condominiale (Cassazione civile, Sezioni unite, sentenza 9 agosto 2010, n. 18477). Per la Cassazione, infatti, «le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136 del Codice civile, comma 2» (voto a maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio)».

## Articolo 24

L'**articolo 24** interviene sull'articolo 70 delle disposizioni di attuazione, in tema di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio. In particolare la disposizione aggiorna la sanzione attualmente prevista, portandola da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro.

La novella prevede inoltre una sanzione più elevata in caso di recidiva (fino a 800 euro). Si osserva che la misura delle sanzioni qui proposta risulta da **modifiche approvate nel corso dell'esame presso la Camera**, in quanto l'AC 4041 recava una sanzione di 100 euro e, in caso di recidiva, di 1.000 euro. Si ricorda che la giurisprudenza della Cassazione ha sempre escluso che sanzioni più alte di quelle previste dalle disposizioni di attuazione potessero essere introdotte dal regolamento di condominio <sup>(6)</sup>.

## Articolo 25

L'**articolo 25** inserisce gli articoli da 71-bis a 71-quater delle disposizioni attuative. **La disciplina recata dal presente articolo deriva da incisive modifiche introdotte in seconda lettura alla Camera.**

L'articolo 71-bis enumera i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. In particolare:

- godere dei diritti civili (lettera a));
- non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni (lettera b));
- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione (lettera c));
- non essere interdetti o inabilitati (lettera d));
- non essere annotati nell'elenco dei protesti cambiari (lettera e));
- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (lettera f));
- aver frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica (lettera g));

I requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini. La perdita di uno dei requisiti di cui alle lettere da a) a e) implica la cessazione dall'incarico. In tal caso l'assemblea può essere convocata da ciascun condomino senza formalità.

Coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono esonerati dai requisiti di cui alle lettere f) e g), salvo l'obbligo di formazione periodica.

Possono svolgere l'incarico di amministratore anche società. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti «dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi».

*Si richiama l'attenzione sulla formulazione di cui alla lettera b) del citato articolo 71-bis, che non contiene, a differenza della successiva lettera c), la previsione relativa agli effetti della intervenuta riabilitazione. Si tratta di una diversità di soluzione normativa che non sembra, a prima vista, rispondere a ragionevolezza e sulla quale parrebbe pertanto opportuno un ulteriore approfondimento. Al riguardo si evidenzia altresì che, in assenza di una disposizione espressa sul punto, non potrebbe applicarsi la statuizione di ordine generale contenuta nell'articolo 178 del codice penale, non venendo in rilievo nel caso di specie effetti penali della condanna.*

Si segnala che, **in seguito a modifiche della Camera**, il testo in esame non reca più la dettagliata disciplina relativa al registro pubblico degli amministratori che era contenuta invece nel testo licenziato dal Senato e la relativa disciplina di attuazione recata dall'articolo 27 dell'AC 4041. Si ricorda inoltre che il testo dell'articolo 1129 vigente prevede che la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio siano annotate in apposito registro, previsione non più reperibile nel testo emendato dall'articolo 9 del disegno di legge.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

L'articolo 71-ter prevede che l'amministratore attivi un sito internet del condominio su richiesta dell'assemblea, che delibera con un maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile). Le spese di attivazione e gestione sono a carico dei condomini. Il sito consente l'accesso ai documenti previsti dalla delibera assembleare.

L'articolo 71-quater introduce una disciplina specifica della mediazione obbligatoria in relazione alle controversie in materia di condominio. Esso richiama l'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2012, n. 28(7), che prevede, tra l'altro, che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione.

Al fine dell'applicazione di tale disciplina, esso definisce le controversie in materia come quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione del capo II del titolo VII del libro III del Codice civile (articoli da 1117 a 1139) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione.

Il nuovo articolo 71-quater quindi disciplina alcuni specifici aspetti della mediazione in materia di condominio:

- la domanda di mediazione deve essere presentata presso un organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio, a pena di inammissibilità;
- al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore; l'assemblea decide in merito a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136, secondo comma). Nei casi in cui i termini di comparizioni dinanzi al mediatore non siano compatibili con i tempi necessari all'assunzione della delibera, su istanza del condominio è accordata proroga della prima comparizione;
- la proposta di mediazione deve essere approvata con maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma (vedi sopra), altrimenti essa deve ritenersi non accettata;
- il mediatore è tenuto a fissare il termine per la proposta di conciliazione tenendo conto delle necessità dell'amministratore di munirsi della prescritta delibera.

Si ricorda che l'articolo 11 del citato decreto legislativo n. 28 del 2010, richiamato dalla presente disposizione, prevede che, in caso non sia stato raggiunto un accordo amichevole, il mediatore può formulare una proposta di conciliazione, comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto, ed entro sette giorni, l'accettazione o il rifiuto della proposta.



## Articolo 26

L'**articolo 26** introduce quindi nelle disposizioni di attuazione l'articolo 155-bis che detta una disciplina transitoria per l'adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva esistenti al momento dell'entrata in vigore della riforma: ai fini dell'adeguamento dei suddetti impianti delibera l'assemblea con le maggioranze prescritte dai primi tre commi dell'articolo 1136 (si veda articolo 14 del disegno di legge in commento).

## Articolo 27, 28 e 29

Gli **articoli 27, 28, e 29** della proposta di legge hanno finalità di coordinamento della normativa vigente con le modifiche apportate dalla riforma in ordine alle maggioranze richieste per le deliberazioni condominiali «di interesse sociale». In particolare, in tutti gli articoli, il riferimento all'articolo 1136 del Codice civile è sostanzialmente sostituito con quello all'articolo 1120, secondo comma del Codice civile (si veda sopra, articolo 5 del disegno di legge). Così facendo, il legislatore richiede in tutti i casi considerati una maggioranza relativa - ovvero degli intervenuti all'assemblea condominiale - purché rappresentativa di almeno un terzo del valore dell'edificio.

Analiticamente, tale novella è apportata dall'**articolo 27** all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13<sup>(8)</sup>, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

L'**articolo 28** novella invece l'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10<sup>(9)</sup> in tema di risparmio energetico.

L'**articolo 29** opera analogo intervento sull'articolo 2-bis, comma 13, del decreto legge 23 gennaio 2001, n. 5<sup>(10)</sup>, in tema di installazione di impianti televisivi.

## Articolo 30

L'**articolo 30** definisce i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni come crediti prededucibili in caso di procedura concorsuale. Da tale specifica qualificazione deriva che, in caso di fallimento del condomino e di conseguente liquidazione dell'attivo, per tali specifici crediti si avrà diritto di essere soddisfatti prima degli altri creditori. L'articolo 111 della legge fallimentare (Rd 267 del 1942) individua infatti l'ordine di distribuzione delle somme ricavate dalla liquidazione, stabilendo che per primi debbano essere soddisfatti i creditori aventi diritto alla pre-deduzione. Sono prededucibili i crediti così qualificati da una specifica disposizione di legge e quelli sorti in occasione o in funzione del fallimento o di una precedente procedura concorsuale. Solo successivamente potranno essere soddisfatti i creditori privilegiati ed i creditori chirografari.

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

## Articolo 31

Infine, l'**articolo 31** della proposta di legge novella l'articolo 23 del Codice di procedura civile in tema di individuazione del giudice competente a conoscere delle controversie tra condomini e condominio.

La proposta di legge codifica un principio già emerso in giurisprudenza e ampiamente condiviso, facendo chiarezza anche di limitate opinioni difformi. Si ricorda, infatti che la Cassazione ha generalmente riconosciuto l'applicazione dell'articolo 23 anche alle controversie tra singolo condomino e condominio, per la riscossione dei contributi dovuti (si veda sezione II, sentenza 12274 del 20-08-2002<sup>(43)</sup>; sezione II, sentenza 21172 del 05-11-2004<sup>(42)</sup> e, da ultimo Sezioni unite, sentenza 20076 del 18-09-2006, che ha ribadito che l'articolo 23 del Codice di procedura civile, che introduce un foro speciale esclusivo per le controversie tra condomini, stabilendo che per esse è competente il giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale, trova applicazione anche alle liti tra condomino ed amministratore in ordine al pagamento dei contributi per l'utilizzazione delle cose comuni, agendo l'amministratore, nell'attività di riscossione, nella sua veste di mandatario con rappresentanza dei singoli condomini), pur non essendo mancate talune pronunce difformi (ad esempio, l'ordinanza della sezione III, n. 269 del 10-01-2003, che ha affermato che ai fini dell'applicabilità della disciplina di cui all'articolo 23 del Codice di procedura civile, che regola la competenza territoriale in ordine alle liti tra i partecipanti alla comunione, deve intendersi per «causa vertente tra condomini» quella in cui si discute in ordine a rapporti giuridici attinenti al diritto reale di proprietà ed all'uso delle cose comuni, sicché la predetta disposizione non è legittimamente invocabile nella diversa ipotesi in cui l'amministratore, in rappresentanza del condominio, pretenda, nei confronti del singolo condomino, il pagamento delle spese condominiali).

## Articolo 32

L'**articolo 32, inserito durante l'esame alla Camera**, prevede che le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

## Note

- (1) Né tale divieto sembra ricavabile implicitamente dall'incipit del nuovo articolo 1117-ter laddove lo stesso richiede che la modificazione della destinazione d'uso sia diretta a soddisfare esigenze di interesse condominiale, trattandosi di una formulazione troppo generica perché alla stessa sia attribuibile la stessa portata del divieto specifico contenuto nell'ultimo comma dell'articolo 1120 citato.
- (2) Sulla portata della previsione di cui al comma in questione si veda, tra l'altro, Cassazione civile, II, 23 ottobre 1999, n. 11936.
- (3) Si segnala un recente intervento della magistratura di merito (Ordinanza Tribunale di Salerno 14 dicembre 2010) che ha provvisoriamente sospeso l'esecutività di una delibera di assemblea condominiale che aveva approvato a maggioranza l'installazione di un sistema di videosorveglianza delle parti comuni. La pronuncia, pur modificabile nel procedimento ancora in corso, sembra presupporre per la valida assunzione di decisioni di tale natura, la necessità dell'unanimità dei consensi.
- (4) Si riporta qui di seguito il testo del richiamato articolo 1131: «Articolo 1131 (Rappresentanza). Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a questo obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni».
- (5) Con riferimento al vigente quadro normativo, la giurisprudenza ha affermato che, salvo espressa previsione normativa, l'invito a partecipare all'assemblea non richiede l'atto scritto ma può essere effettuato con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario. Da ultimo, Cassazione, II sezione, sentenza 8449 del 1° aprile 2008 ha precisato che «in tema di condominio degli edifici, non è previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso».
- (6) Si veda Cassazione civile, sezione II, sentenza 948 del 26-01-1995, «In tema di condominio, poiché l'articolo 70 disposizioni attuative del Codice civile prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino al lire cento, sono nulle, in quanto «contra legem», le eventuali disposizioni del regolamento di condominio che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore».
- (7) Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.
- (8) Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- (9) Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
- (10) Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66.
- (11) L'amministratore di condominio, nell'esercizio dell'attività di riscossione dei contributi dovuti da ciascun condomino per l'utilizzazione delle cose comuni, agisce in rappresentanza degli altri condomini, così che le controversie che insorgano in ordine a tale riscossione integrano gli estremi della "lite tra condomini" soggetta, quanto alla competenza per territorio, ai criteri di cui all'articolo 23 del Codice di procedura civile (cognizione del giudice del luogo in cui è sito l'immobile condominiale).
- (12) In materia di cause condominiali, il foro speciale esclusivo di cui all'articolo 23 del Codice di procedura civile, che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, trova applicazione anche per le liti fra il condominio ed il singolo condomino.

