

Di Seguito riportiamo il Nuovo testo unificato sulla riforma del codice civile sul condominio presentato dal comitato ristretto della II commissione giustizia del senato

NT2

Il Comitato Ristretto

Art.1

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

«Art. 1117. – (Parti comuni dell'edificio).– Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo, che a pena di nullità deve indicarne l'ulteriore destinazione d'uso:

- 1) tutte le parti dell'edificio destinate all'utilità comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, 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, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi, gli impianti centralizzati;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali 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 le telecomunicazioni, 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».

Art. 2

L'articolo 2 è sostituito dal seguente:

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

«Art. 1117-bis. – (Ambito di applicabilità) - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti destinate all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condominii, salvo che la condizione dei luoghi lo richieda, tenuto conto dell'amenità, della comodità o di altre qualità dei beni che ivi si trovano.

Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144.

La cessazione della tolleranza può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore, a tutti i condomini.

Art. 1117-ter. – (Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni).– La sostituzione delle parti comuni, ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, sesto comma.

La convocazione dell'assemblea deve effettuarsi mediante raccomandata o equipollenti mezzi telematici almeno venti giorni liberi prima della data di convocazione, ed è affissa per non meno di

trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve contenere l'indicazione dell'oggetto della deliberazione, l'individuazione delle parti comuni interessate e la descrizione specifica delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.

La deliberazione, redatta con atto pubblico a pena di nullità, contiene la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi, e determina l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-quater. – (Tutela delle destinazioni d'uso). – In caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino o detentore a qualunque titolo può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso. L'amministratore è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea. Decorso il termine di trenta giorni dalla richiesta senza che sia stata convocata l'assemblea, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che provvede in via di urgenza.

Nel caso in cui accerti la violazione della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, l'autorità giudiziaria ordina la cessazione dell'attività e la rimessione delle cose in pristino e, salvo il risarcimento del danno, può condannare il responsabile al pagamento di una ulteriore somma di denaro in favore del condominio da determinarsi tenendo conto della gravità della violazione, dell'incremento di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati».

Art. 3

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

«Art. 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, tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, né essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi.

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.

Art. 4.

1. L'articolo 1119 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1119. – (Indivisibilità). – Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-ter, ovvero che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino».

Art. 5.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il primo comma è sostituito dai seguenti:

«Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, 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.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio nel rispetto, se del caso, delle disposizioni di cui al secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni 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, salvo quanto disposto dall'articolo 1122-bis;
- 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 pertinenza delle unità immobiliari o all'utilità comune dell'edificio;
- 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.

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.

All'articolo 26, nella parte finale del comma 2, legge 10 del 1991, le parole "semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea" sono sostituite con le parole "degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio" e sono eliminate le parole».

Art. 6

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

«Art. 1122 – (Opere su parti di proprietà o uso individuale). – Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso individuale, ciascun condomino non può eseguire opere o modifiche ovvero variare la destinazione d'uso indicata dal titolo, pur nel rispetto delle norme di edilizia, se ne derivi danno alle parti comuni o individuali o notevole diminuzione di godimento o valore di esse, ovvero 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».

Art. 7

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

«Art. 1122-bis. – (Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici).

Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino le condizioni di sicurezza prescritte dalla legge. La mancanza di dette condizioni di sicurezza si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o detentore a qualunque titolo, nel caso in cui sussista il sospetto non infondato che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al detentore delle stesse.

L'esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non esclude la necessità dell'accesso.

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato d'accordo con il

richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente ed all'amministratore, il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse.

A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari. Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento dell'amministratore.

Art. 1122-ter. – (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva). – 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 coinvolte.

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, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, terzo comma, ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. 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. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

L'interessato ed i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui o comuni anche nel caso di rimozione dell'impianto».

Art. 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 ricostruiti 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 in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.»;

b) la rubrica è sostituita dalla seguente: «(Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori)».

2. L'articolo 1126 è sostituito dal seguente:

«Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia 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, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno».

Art. 9

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

«Art. 1129. – (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). – Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, ciascuno di essi può chiedere all'autorità giudiziaria la nomina di un amministratore.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica all'assemblea i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condominii eventualmente amministrati, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del primo comma 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 dell'originale dall'amministratore che ne attesta la conformità.

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, 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, del condomino 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 ed accessibile a ciascun condomino quanto alla rendicontazione periodica.

L'amministratore ha diritto al compenso per il compimento delle operazioni di presentazione del rendiconto e di successione nell'incarico, da eseguire entro i venti giorni successivi alla cessazione dell'incarico, salvo diversa deliberazione. L'amministratore non può essere esentato dall'obbligo della consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e dall'obbligo di eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione, entro quattro mesi dall'approvazione del bilancio esecutivo, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, l'amministratore risponde dei danni a lui imputabili.

L'amministratore dura in carica due anni, salvo revoca o dimissioni. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni nomina il nuovo amministratore.

L'incarico di amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato 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 se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- b) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al quinto comma;
- d) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condominii gestiti dal medesimo;
- e) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- f) l'aver omesso di agire ai sensi del settimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di curare diligentemente l'azione e la

conseguente esecuzione coattiva;

g) l'inottemperanza agli obblighi di cui agli articoli 1117-quater e 1122-bis;

h) la mancata comunicazione ai sensi del secondo comma ovvero l'incompletezza o inesattezza dei dati comunicati.

Art. 10

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

«Art. 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 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. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria, 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 discussioni svolte e le deliberazioni nonché le 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 i singoli movimenti in entrata ed in uscita; esso contiene una sola colonna per le entrate, nella quale sono annotate le somme riscosse e la relativa causale, e distinte colonne per le uscite, una per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-ter;

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

Art. 11

1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile sono aggiunti i seguenti:

«Art. 1130-bis. – (Rendiconto condominiale). Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e di competenza, in forma chiara e idonea a consentire una verifica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condomini e i titolari di diritti 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.

Art. 12

1. All'articolo 1131 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma va sostituito l'inciso «dall'articolo precedente» con l'inciso «dall'articolo 1130» e sono aggiunte inoltre le seguenti parole: «Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, l'amministratore esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni.»;

b) dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:

«L'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio»;

c) all'articolo 1133 del codice civile è aggiunto il seguente comma:

Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio, sentiti l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente. Il tribunale autorizza uno dei condomini o un terzo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese.

Art. 13

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

«Art. 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.

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino può diffidare l'amministratore o, in mancanza, il condomino eventualmente incaricato. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla diffida, egli può intraprendere l'esecuzione della deliberazione ineseguita. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza, disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese.

2. All'articolo 1135 è aggiunto il seguente comma: «L'assemblea può autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita e la sicurezza zona anche mediante la preventiva raccolta di dati relativi ai bisogni e alle esigenze di lavoro di residenti e abitanti».

Art. 14

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

«Art. 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; 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 hanno per oggetto la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 e quelle che hanno per oggetto la ricostruzione dell'edificio o interventi straordinari di notevole valore devono essere approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter devono essere sempre 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 i gli aventi diritto sono stati invitati alla riunione.

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

Art. 15

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

«Art. 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 o dissenziente può adire l'autorità giudiziaria per 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.

La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria ove sussista fondato motivo di temere che si verifichi un grave pregiudizio.

L'istanza per ottenere la sospensione, ove 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, restando esclusa l'applicazione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

Art. 16

1. All'art. 1138, 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 n. 7 dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107».

2. L'articolo 1139 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1139. – (Rinvio alle norme sulla comunione). Per quanto non è previsto dal presente capo si osservano, in quanto compatibili con la proprietà condominiale, le norme sulla comunione in generale».

Art. 17

1. All'articolo 2643 del codice civile è aggiunto il seguente numero:

«14 bis) gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter, e le sentenze che hanno per

oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio».

Art. 18

1. Al n. 1 del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condominii, devono essere indicati la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».

2. All'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma, è aggiunto il seguente: «La trascrizione degli atti di cui al numero 14-bis dell'articolo precedente, eseguita a favore e contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari e prevale sulle trascrizioni degli atti che li riguardano. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati.».

Art. 19

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 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 del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, settimo comma. I creditori del condominio 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 quadrimestre, l'amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi.

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.».

Art.20

1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il primo comma è sostituito dal seguente:

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

Art. 21

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

«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, specificando il luogo e l'ora della riunione. L'omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto rende la deliberazione assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice. La legittimazione spetta ai soli 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».

Art. 22

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

«Art. 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; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis, i partecipanti a ciascun condominio designano, con la maggioranza dell'articolo 1136, sesto comma, il loro rappresentante all'assemblea dei condomini. In mancanza, provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea di ciascun condominio. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri, anche inerenti al diritto di proprietà, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, di precisare il valore proporzionale delle singole proprietà in apposita tabella ad esso allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter ed eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea. Salvo patto contrario, gli usufruttuari esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono alle riparazioni straordinarie e, in loro vece ove sussistano, i conduttori in quelle che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari. Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta ai proprietari».

Art. 23

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

«Art. 68. – Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136, 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 ».

Art. 24

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

«Art. 69. – I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è alterato per più di un quinto il rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari;
- 3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

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».

All'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie dopo le parole il pagamento di una somma, sono aggiunte le seguenti parole "da euro 100 a euro 500, tenuto conto dei vantaggi conseguiti, dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni e delle conseguenze mediate e indirette sulla qualità della vita dei condomini." e soppresse le parole successive sino al punto.

Art. 25

1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 71. – È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale il condominio si trova, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Per essere iscritti nel registro gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale, o se si tratta di società la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione e il codice fiscale di tutti i condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione e del successivo aggiornamento dell'elenco, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostantive all'iscrizione indicate nel comma ottavo. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

Nel registro sono indicati, oltre i dati di cui al terzo comma, la data d'iscrizione nell'elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nell'elenco per i cinque anni successivi.

I dati contenuti nel registro sono gestiti con modalità informatizzate e consentono la ricerca sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione e indirizzo del condominio. Chiunque può accedere ai predetti dati ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nell'articolo 1129, quarto comma, che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio. In tal caso tuttavia l'interessato comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici e il codice fiscale, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui all'ottavo comma, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nel registro. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione. In mancanza, sono applicabili le sanzioni di cui al quinto comma.

Non possono essere iscritti nel registro coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

- a) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;
- b) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

La tenuta nel registro non comporta oneri a carico dello Stato».

Art. 26

1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, determina con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nel registro di cui al primo comma dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla presente legge, corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati del registro, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia richiesta. L'importo dei diritti di segreteria di cui al primo e secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla presente legge, entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 1. I soggetti che, alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni già esercitino l'attività di amministratore di condominio, provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti previsti dalle medesime disposizioni.

Art. 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».

Art. 28.

1. 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».

Art. 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».

Art. 30.

1. I procedimenti di mediazione e conciliazione in ambito civile e commerciale sono applicabili alle controversie condominiali solo per le materie di cui ai numeri 2 e 3 dell'art. 7, terzo comma, del codice di procedura civile.

Art. 31

I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 della legge fallimentare, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63 disposizioni di attuazione, primo comma, durante le procedure concorsuali.