

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

N. 647

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori LEGNINI, CALVI, CASSON, D’AMBROSIO,
MANZIONE e MAGISTRELLI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 14 GIUGNO 2006

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge ripropone il testo dell'A.S. 622-A, approvato all'unanimità dalla Commissione giustizia del Senato nel corso della XIV legislatura con alcune significative variazioni di cui si dirà in prosieguo.

Il testo proposto è pertanto il frutto di un confronto lungo ed approfondito tra i diversi schieramenti politici, nonché il risultato di molte proposte emendative di iniziativa dei firmatari del presente disegno di legge che furono a suo tempo accolte.

La riforma della normativa in materia di condominio si pone oggi come necessaria e non più prorogabile. Non vi è alcun dubbio, infatti, che il *corpus* di norme codicistiche sul condominio oggi in vigore appare datato, ampiamente superato dall'enorme mutamento economico-sociale verificatosi negli ultimi sessanta anni, nonché incongruo rispetto alle nuove problematiche determinate dalla diversa organizzazione di vita delle famiglie, dai nuovi servizi di cui esse usufruiscono e dalle caratteristiche diverse delle abitazioni.

Basta riflettere sul fatto che all'epoca dell'emanazione delle norme oggi in vigore, solo una quota minoritaria delle famiglie italiane viveva in condominio, mentre oggi tale condizione riguarda la maggior parte delle famiglie, nonché una parte importante di esercenti attività economiche.

La vetustà dell'impianto normativo vigente è stata solo in parte superata dall'orientamento della giurisprudenza che, in numerose occasioni, si è fatta carico di affermare un'interpretazione evolutiva necessaria a far fronte al consistente e sempre più crescente volume di contenzioso. Il risultato è che, a tutt'oggi, la disciplina della materia trova, a volte, fondamento più nelle pro-

nunce giurisprudenziali che nelle norme del codice civile.

Il percorso riformatore di una disciplina così complessa non si presenta agevole trattandosi, da un lato, di incidere sui diritti dei condomini, al contempo proprietari esclusivi e comproprietari delle parti comuni e, dall'altro, di modernizzare una normativa che nella sua applicazione ha dato luogo ad una sedimentazione interpretativa e di costume difficilmente modificabili.

Nel corso degli anni si è assistito ad un notevole ampliamento delle funzioni svolte dall'amministratore, dovuto sia all'aumento degli adempimenti che nei fatti è chiamato a svolgere sia alla maggiore complessità delle situazioni da amministrare. Per questi motivi è necessario definire con chiarezza le responsabilità ed i poteri di chi assume il delicato ruolo di amministratore e di prevedere, al contempo, un'adeguata tutela dei diritti dei condomini e dei terzi.

In sintesi, si pone il problema di intervenire sulla normativa vigente riscrivendo *ex novo* le norme in modo tale da renderle coerenti con gli obiettivi modernizzatori e tali da originare una disciplina nuova ed omogenea, in linea comunque con la disciplina vigente come via via interpretata dalla giurisprudenza.

L'articolo 1 del disegno di legge riscrive l'articolo 1117 del codice civile individuando ed elencando meglio le parti comuni dell'edificio; elencazione che naturalmente non può essere esaustiva, stante la grande varietà di tipologie edilizie e di situazioni concrete, ma che costituisce un importante sforzo che tiene conto anche delle elaborazioni giurisprudenziali affermatesi nel tempo.

All'articolo 2, l'articolo 1117-*bis* di nuova formulazione consente tra l'altro di includere

espressamente nella nozione di «condominio» anche i cosiddetti condomini orizzontali quali, ad esempio, i villaggi residenziali e i «supercondomini», quelli cioè costituiti da più condomini.

Inoltre, con la nuova formulazione dell'articolo 1117-ter si prevede una più agevole decisione assembleare (la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore complessivo) per la sostituzione delle parti comuni, ovvero per la modificazione della loro destinazione d'uso, mentre con l'articolo 1117-quater si introduce un più efficace strumento di tutela delle destinazioni d'uso in caso di attività contrarie alle destinazioni stesse.

Si ritiene poi opportuno prevedere la possibilità di attribuire al condominio la capacità giuridica, in modo tale da consentire allo stesso, ove i condomini lo ritengano, al condominio di diventare un soggetto di diritto autonomo rispetto agli stessi condomini e, come tale, centro di imputazione di obblighi e diritti. L'attribuzione di una limitata capacità giuridica al condominio appare ai proponenti fondamentale ai fini degli atti di conservazione e di amministrazione delle parti comuni dell'edificio e per altri atti espressamente previsti dalla legge (articolo 2, capoverso art. 1117-quinquies).

Ciò consente di semplificare e di ridurre anche i costi a carico dei condomini, ad esempio quelli legati alla rappresentanza degli stessi nei confronti di terzi e in giudizio, giacchè non vi è dubbio che il condominio costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi che ben può formare centro di imputazione dei rapporti giuridici.

L'articolo 3, nel riscrivere l'articolo 1118 del codice civile, disciplina i diritti dei partecipanti sulle parti comuni. In particolare prevede la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non deri-

vino notevoli squilibri di funzionamento nè aggravati di spesa per gli altri condomini.

L'articolo 4, che prevede una diversa formulazione dell'articolo 1120 del codice civile, stabilisce maggioranze assembleari particolarmente basse (un terzo del valore dell'edificio) per le decisioni riguardanti le problematiche della sicurezza e salubrità degli edifici, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione di parcheggi condominiali, gli interventi di contenimento di consumo energetico e l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva.

L'articolo 1122 del codice civile, previsto dall'articolo 5 del disegno di legge, stabilisce l'impossibilità per i condomini di eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso, se queste recano danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive, o ne diminuiscono notevolmente il godimento o il valore, oppure recano pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

L'articolo 6, poi, prevede una dettagliata disciplina degli interventi urgenti a tutela della sicurezza degli edifici. Il nuovo articolo 1122-bis stabilisce che nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino le condizioni di sicurezza imposte dalla legge. Nel caso in cui sussistano condizioni che possano far dubitare dello stato di sicurezza, l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero interpella il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo della singola unità immobiliare affinché sia consentito l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per l'eventuale redazione di un piano di intervento volto a ripristinare le indispensabili condizioni di sicurezza.

Gli articoli 8 e 9 stabiliscono le regole che afferiscono alla nomina, alla revoca e agli obblighi dell'amministratore. I nuovi articoli

1129 e 1130 del codice civile definiscono i poteri dell'amministratore, le responsabilità su di esso incombenti ed i conseguenti casi di revoca per violazione dei suoi doveri.

In particolare, si prevede che l'amministratore nominato, salva espressa dispensa da parte dell'assemblea, ha l'obbligo di prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. In mancanza di questa garanzia la nomina o il rinnovo dell'incarico sono privi di efficacia.

L'articolo 8 prevede inoltre l'obbligo dell'amministratore di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio da parte dei condomini morosi. Se l'amministratore non provvede alla riscossione, i condomini in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà e l'amministratore risponde solidalmente con gli inquilini morosi delle somme non riscosse e dei danni che ne siano derivati.

Spettano poi all'amministratore (articolo 9) l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e la tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Altre novità previste riguardano la durata in carica dell'amministratore che passa da uno a due anni e la possibilità di revocare anticipatamente l'amministratore in alcuni casi espressamente previsti.

Il presente disegno di legge definisce un profilo più responsabile e trasparente della gestione condominiale, nell'esclusivo interesse dei condomini ed a garanzia degli interessi dei terzi, in modo che il ruolo e le funzioni dell'amministratore ne escano rafforzati e al contempo i condomini possano più agevolmente controllare l'operato dell'amministratore, anche a mezzo del consiglio di condominio, con funzioni consultive e di controllo.

All'articolo 10, comma 3, risultano altresì innovati i modi di costituzione e di *quorum*

deliberativi dell'assemblea in direzione di un più snello funzionamento di tale organo, così come sono *ex novo* disciplinate, all'articolo 11, le regole che sovrintendono all'impugnazione delle deliberazioni. A questo riguardo è utile sottolineare la positività di più precise norme di carattere processuale, soprattutto per quanto riguarda la tutela cautelare che moltissime volte viene invocata nei rapporti condominiali.

Altre innovazioni riguardano disposizioni di attuazione del codice civile, quali la modalità di riscossione dei contributi condominiali (articolo 15), la modalità di convocazione dell'assemblea (articolo 17), la modalità di rappresentanza e di funzionamento dell'assemblea stessa (articolo 18), di revisione delle tabelle millesimali (articolo 19).

Rispetto al disegno di legge approvato in Commissione nella scorsa legislatura, oltre all'introduzione della facoltà per l'assemblea del condominio di attribuire allo stesso la capacità giuridica e ad altre modifiche e integrazioni, si è preferito eliminare la previsione dell'introduzione dell'albo o elenco degli amministratori che costituisce un inutile e costoso adempimento senza peraltro garantire una maggiore qualificazione professionale degli amministratori. Sembra più ragionevole affrontare tale problematica nel contesto della riforma organica delle professioni di cui il Parlamento dovrà auspicabilmente occuparsi.

In conclusione, il presente disegno di legge prevede novità importanti riguardo il ruolo dell'Assemblea, che diventa centrale e sicuramente più «forte» ed il ruolo dell'amministratore, che con nuovi poteri, funzioni e soprattutto responsabilità, risulta finalmente adeguato alla realtà abitativa e sociale.

Si auspica pertanto una rapida approvazione del presente disegno di legge per dare una risposta, anche se tardiva, a problemi che riguardano ben 43 milioni di italiani.

DISEGNO DI LEGGE

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:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, i sottotetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate, incluso l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi;

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 e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini».

Art. 2.

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 condomini di unità immobiliari e di edifici abbiano parti che servono 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 condomini se incompatibili con la condizione dei luoghi tenuto conto dell'amenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale.

Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144.

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, può essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, sesto comma.

La convocazione dell'assemblea, da effettuarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno sessanta giorni liberi prima della data di convocazione, individua, a pena di nullità, le parti comuni, indica l'oggetto della deliberazione e descrive il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che i condomini che hanno richiesto la convocazione dell'assemblea intendono proporre.

La convocazione è affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.

La deliberazione, a pena di nullità, è assunta con atto pubblico, contiene la dichiarazione espressa dell'amministratore di avere effettuato gli adempimenti di cui al secondo comma, nonché determina l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto sulle parti comuni, in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-*quater*. - (*Tutela delle destinazioni d'uso*). - In caso di attività contraria alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino, salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti e interessi, davanti all'autorità giudiziaria anche in via d'urgenza, può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni convochi l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di uno o più condomini di tutela della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea senza indugio, che dovrà provvedere entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della diffida. In mancanza, il condomino istante può, decorso il termine suindicato, ricorrere all'autorità giudiziaria.

Art. 1117-*quinquies*. - (*Capacità giuridica*). - È facoltà dell'assemblea del condominio deliberare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma quinto, l'attribuzione al condominio della capacità giuridica per gli atti di amministrazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento degli altri atti espressamente previsti dalla legge. In tal caso il condominio è rappresentato a norma dell'articolo 1131 del codice civile».

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 è proporzionato al valore delle parti di sua proprietà esclusiva, se il titolo non dispone altrimenti.

Gli atti e le sentenze che comportano modificazione del valore proporzionale di ogni unità immobiliare devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione, ai sensi dei numeri 14) e 14-*bis*) dell'articolo 2643.

Il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle parti comuni o modificando la destinazione d'uso della sua proprietà esclusiva, sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni dell'edificio.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento nè aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal 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».

2. 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 la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, ovvero esse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-ter».

Art. 4.

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 e a condizione che rispettino, se del caso, le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni aventi ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edi-

fici 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 da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalla legge;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radio-televisiva 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.

Ciascun condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma ne dà comunicazione, indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi proposti, all'amministratore che convoca l'assemblea entro trenta giorni».

Art. 5.

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

«Art. 1122 - (*Opere su parti di proprietà o uso esclusivo*). - Ciascun condomino, nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso esclusivo ai sensi del primo comma, alinea, dell'articolo 1117, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso indicata nel titolo, se queste recano danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive, o ne diminuiscono notevolmente il godimento o il valore, oppure recano pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Se le modifiche comportano l'esecuzione di opere, è data preventiva notizia all'amministratore».

Art. 6.

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 parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge.

La mancanza delle condizioni di sicurezza di cui al primo comma si considera situazione di pericolo imminente rispetto all'integrità delle parti comuni e delle altre parti di proprietà esclusiva, nonché rispetto all'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o abitualmente vi accedono, anche ai fini della legittimazione alla tutela.

Nel caso in cui sussistano condizioni che possano far dubitare dello stato di sicurezza di cui al primo comma, l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero interpella il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo della singola unità immobiliare affinché sia consentito l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per l'eventuale redazione di un piano di intervento volto a ripristinare le indispensabili condizioni di sicurezza.

L'interpellato può, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso.

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di per sé di ostacolo alla richiesta di accesso di cui ai commi terzo e quarto.

Se risulta la situazione di pericolo di cui al secondo comma, il condomino comunica all'amministratore le modalità ed il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori per la

messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

Nei confronti di coloro che negano immotivatamente il consenso all'accesso, o che contestano od ostacolano il piano di intervento concordato, possono essere richiesti al giudice gli opportuni provvedimenti cautelari. L'autorità giudiziaria, valutata ogni circostanza, può, anche in via provvisoria, porre le spese per il compimento degli atti e degli interventi successivi a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso od ostacolato l'esecuzione del piano d'intervento concordato.

Decorsi dieci giorni dalla diffida anche di un solo condomino, in caso di inerzia dell'amministratore, ognuno degli interessati di cui al secondo comma può adire l'autorità giudiziaria anche in via d'urgenza.

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano di intervento è integrata con una relazione in cui sono elencati dettagliatamente i lavori eseguiti ed i materiali impiegati. Copia della documentazione è conservata negli atti del condominio. Tutti i soggetti indicati nel secondo comma hanno diritto ad ottenere, a proprie spese, copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari.

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 esclusiva coinvolte.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi. L'assemblea, convocata senza indu-

gio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

I condomini o i loro aventi causa devono consentire l'accesso alla loro proprietà esclusiva 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 anche nel caso di rimozione dell'impianto».

Art. 7.

1. All'articolo 1123, secondo comma, del codice civile le parole: «che ciascuno può farne» sono sostituite dalle seguenti: «, anche potenziale e come determinato dalla legge o dal titolo, che ciascuno può farne».

2. 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)».

Art. 8.

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, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario o revocato, nomina amministratore uno dei condomini o, in difetto di accettazione, un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore dichiara i propri dati anagrafici, l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini 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 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 nonché i dati relativi alla garanzia di cui al quinto comma.

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 nominato, salva espressa dispensa da parte dell'assemblea, presta idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. In man-

canza sono privi di efficacia la nomina o il rinnovo dell'incarico.

L'amministratore è tenuto inoltre a prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi al medesimo imputabili derivanti da incarichi di gestione straordinaria del condominio per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale.

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, prevedendo modalità idonee a consentire a ciascun condomino la consultazione della relativa rendicontazione periodica.

Per gli edifici di oltre nove unità immobiliari, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo può altresì disporre le modalità e i limiti con i quali l'amministratore preleva le somme dal conto condominiale, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di firma congiunta con l'amministratore. Analogamente l'assemblea può provvedere nel caso in cui abbia deliberato spese straordinarie. I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino.

Il compenso dell'amministratore comprende i costi delle operazioni necessarie alla successione nel suo incarico. Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore il compenso per i successivi venti giorni per il compimento delle operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro dei verbali e di ogni altro carteggio relativo ad operazioni di riscossione delle quote nonché a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare il pregiudizio degli interessi comuni e dei singoli condomini.

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute al

condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, gli obbligati in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà. In tal caso, fermo restando il diritto dei creditori del condominio di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti, l'amministratore risponde solidalmente con questi ultimi delle somme non riscosse e dei danni che ne siano derivati.

Salvo diversa deliberazione, l'amministratore dura in carica due anni e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera sulla nomina del nuovo amministratore.

L'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che 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.

Costituisce, tra le altre, grave irregolarità dell'amministratore, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte di cui al secondo comma:

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 un provvedimento giudiziario;

c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al sesto 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 condomini 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 decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di coltivare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva».

Art. 9.

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, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) 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;

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 dei diritti inerenti 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 comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, analoghe annotazioni relative ai titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento nonché menzione delle attività svolte in attuazione della normativa di sicurezza. Tali elementi sono forniti in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro sessanta giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza della comunicazione da parte dei condomini, richiede a questi ultimi, 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 alla tenuta del registro anagrafico, addebitandone il costo al condomino inadempiente;

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 condominiali, al fine di garantire la tutela degli assenti, 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.

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.

Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e 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'indica-

zione 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.

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

Art. 10.

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

a) al primo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «Quando l'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter ed esegue gli atti ad esse relativi, esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni.»;

b) dopo il quarto comma sono aggiunti i seguenti:

«L'amministratore, anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea, può consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio.

Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio, sentiti l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente, e può anche nominare amministratore uno dei condomini o un terzo, autorizzandolo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese».

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

«Art. 1134. - (*Gestione di iniziativa del condomino*). - Il condomino che ha assunto la gestione delle cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa indifferibile e urgente.

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino, dopo aver diffidato l'amministratore, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente trenta giorni dalla comunicazione della diffida. 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 e spese dell'esecuzione».

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

«Art. 1136. - (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*). - L'assemblea 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 non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di 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 concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o ri-

parazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con la maggioranza prevista dal secondo comma del presente articolo.

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 complessivo.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere in un registro tenuto dall'amministratore».

Art. 11.

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 alle legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente o assente può adire l'autorità giudiziaria entro trenta giorni chiedendo l'annullamento della deliberazione. Il termine decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, ma il condomino che ha fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per la decisione, il suo diritto sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, può chiedere al giudice competente, ai sensi degli ar-

articoli 669-*bis* e seguenti del codice di procedura civile, di disporre la sospensione.

Il termine di cui al secondo comma è sospeso, in caso di domanda cautelare anteriore alla causa, dal giorno del deposito del ricorso a quello della comunicazione della decisione. Il termine è altresì sospeso nel caso in cui la parte esperisca, nei confronti della delibera assembleare, procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie previste dalla legge o dal regolamento di condominio, e riprende a decorrere dalla comunicazione dell'esito della procedura, e comunque dopo il decorso di novanta giorni dall'avvio della stessa.

La sospensione dell'esecuzione della deliberazione impugnata può anche essere richiesta nell'atto di citazione, ai sensi dell'articolo 669-*quater* del codice di procedura civile. In tal caso il giudice, se non ritiene di pronunciare il decreto di cui al secondo comma dell'articolo 669-*sexies* del codice di procedura civile, provvede sull'istanza cautelare nell'udienza di prima comparizione delle parti».

Art. 12.

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

«Art. 1139. - (*Rinvio alle norme sulla comunione*). - Per quanto non è espressamente previsto dal presente capo si osservano, in quanto compatibili, le norme sulla comunione in generale».

Art. 13.

1. All'articolo 2643 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

«14) gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter*, e le sentenze, che operano la costituzione, il trasferimento o la mo-

dificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti»;

b) dopo il numero 14), è aggiunto il seguente:

«14-*bis*) gli atti che impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni o complessi di beni».

Art. 14.

1. All'articolo 2659 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nel primo comma, al numero 1), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:

«Per i condomini, devono essere indicati la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale»;

b) dopo il secondo comma, è aggiunto il seguente:

«Le trascrizioni delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter* e degli atti che impongono, vietano o modificano specifiche destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, eseguite a favore e contro il condominio, si considerano eseguite a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Gli atti di cui al numero 14-*bis*) dell'articolo 2643 devono essere trascritti a favore e contro le parti medesime».

Art. 15.

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 condomi-

nio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori del condominio, esercitando le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti anche al di fuori del caso contemplato dall'articolo 1129, ottavo comma, del codice, non possono pretendere il pagamento dai condomini in regola con i versamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini. In ogni caso, i condomini in regola con i versamenti che subiscano pregiudizio per fatto di altri condomini o dell'amministratore hanno nei loro confronti diritto di rivalsa.

L'amministratore comunica ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e non corrisposte da ciascun condomino, nonché l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, nono comma, del codice, entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è diventato esigibile.

Il condomino che ha alienato l'unità immobiliare risponde in solido con l'avente causa nei confronti del condominio per le obbligazioni sorte fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che attua il trasferimento del diritto».

Art. 16.

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 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».

Art. 17.

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 ai condomini 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 dei condomini rende la deliberazione assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice ma la legittimazione spetta ai soli condomini dissenzienti o assenti perchè 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 i condomini con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di nuove convocazioni».

Art. 18.

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. Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e più di un quinto del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nel-

l'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i condomini di ciascun edificio e proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio designano, con la maggioranza dell'articolo 1136, quinto comma, del codice, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, a 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* del codice 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.

L'usufruttuario, nonché, salvo patto contrario, il conduttore, di un'unità immobiliare esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni ed è obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle spese relative.

Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta sempre al proprietario».

2. 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 del codice, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice stesso, 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 ciascun piano o di ciascuna porzione di piano».

Art. 19.

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 notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano;

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 dei danni».

Art. 20.

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

gioranze 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. 21.

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. 22.

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».

