

RIFORMA DEL CONDOMINIO

Per comprendere la riforma del condominio è opportuno leggere attentamente i vari disegni di legge presentati nel tempo dal 2001 che sono sfociati in un unico disegno di legge attualmente all'esame della Commissione Giustizia del Senato in sede deliberante.

Modifica al d.d.l. di riforma del condominio.

Mercoledì 27 luglio 2005 la Commissione Giustizia del Senato ha portato a termine l'esame e l'approvazione – in sede deliberante – di 16 dei 24 articoli del disegno di legge di riforma del condominio (I seguenti articoli sono stati commentati nei vari capitoli del libro).

Articoli approvati:

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, 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) i locali per i servizi in comune, quale la portineria, incluso l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per gli stenditoi, per gli impianti centralizzati nonché le aree destinate a parcheggio;

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 aggiunti i seguenti:

Art. 1117-bis. (Ambito di applicabilità). – Le disposizioni del presente Capo si applicano in quanto compatibili, quanto 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 condominii 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'art. 1144.

Art. 1117-ter. (Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni). – Salvo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 1120, la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, può essere approvata dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno i due terzi del valore complessivo, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea, da effettuarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno 40 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 condòmini che hanno richiesto la convocazione dell'assemblea intendono proporre.

La convocazione è affissa per non meno di 30 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'amministrazione di aver effettuato gli adempimenti di cui al comma 2, 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*). – 1. 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 ed interesse, può diffidare l'amministratore affinché entro 30 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.

2. Il Giudice adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, può ordinare il ripristino della situazione di fatto e di diritto violata e condannare il responsabile, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, al pagamento di una somma di denaro in favore del condominio tenuto conto della gravità della violazione, dell'incremento di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato.

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.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento né 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 delibera ai sensi dell'articolo 1117-ter”.

Art. 4.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il comma 1 è sostituito dal seguente:

“Art. 1120. (*Innovazioni*). – Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal comma 5 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 interventi con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio e a condizione che rispettano, se del caso, le disposizioni di cui al comma secondo dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni aventi 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 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 delle singole utenze.

Ciascun condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma ne dà comunicazione, indicando in contenuto specifico e le modalità degli interventi proposti, all'amministratore che convoca l'assemblea entro 30 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 dell’articolo 1117, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d’uso indicata nel titolo, se reca danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive, o ne diminuisca notevolmente il godimento o il valore, oppure rechi 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 comma 1 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 sussista il sospetto non infondato che difettino le condizioni di sicurezza di cui al comma 1, 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 se di ostacolo alla richiesta di accesso di cui ai commi terzo e quarto.

Se risulta la situazione di pericolo di cui al comma 2, 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 10 giorni dalla diffida anche di un solo condomino, in caso di inerzia dell'amministratore, ognuno degli interessati di cui al comma 2 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 comma 2 hanno diritto ad ottenere, a proprie spese, copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari”.

“Art. 1122-ter. (*Impianti non centralizzati di ricezione radio-televisiva*). – Le installazioni di impianti non 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 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 indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al comma 2 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, del codice civile al comma secondo sostituire le parole:

“che ciascuno può farne” con le parole: “, 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 modifiche:

a) il comma 1 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*). – 1. 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 condominii eventualmente amministrati, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del comma 1 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 comma 5.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indi-

cazione 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 mancanza sono privi di efficacia la nomina o il rinnovo dell'incarico. L'amministratore è tenuto 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 della medesima

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 forzosa delle somme dovute al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, comma 1 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice entro quattro 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 condo-

minio di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti, l'amministratore risponde insieme a 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 comma 4 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 comma 2:

a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti in base alla legge;

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

b-bis) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al comma 6;

c) 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;

d) l'aver consentito, con dolo o colpa, alla cancellazione di formalità effettuate dei diritti del condominio;

e) 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 60 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 delibere nonché le dichiarazioni rese dai condomini che 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, dove annotate le somme riscosse e la relativa causale e distinte colonne per le uscite, una per ciascuno 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 ac-

compagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condòmini e i titolari di diritti di godimento sulla unità immobiliare 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 condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di oltre nove unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo”.

Art. 10.

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

a) al comma 1, infine, sono aggiunte 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 comma 4 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 delle ragioni di credito del condominio.

Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni ciascuno dei condòmini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio, sentito l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente, e può anche nominare amministratore uno dei condòmini 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 condominio*). – Il condòmino 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 urgente o che la gestione sia stata utilmente iniziata.

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condòmino, dopo aver diffidato l'amministratore, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente 30 giorni dalla comunicazione della diffida. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condòmino, questo può chiedere l'autorizzazio-

ne 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, e nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal comma 2.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal comma 1 dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza del comma 2.

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 constatata che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

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

Art. 11.

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

"Art. 1137. (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*). – 1. 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 dissenziente o assente può adire l'autorità

giudiziaria entro trenta giorni chiedendo l'annullamento delle deliberazioni. 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 articoli 669-*bis* e seguenti del codice di procedura civile, di disporre la sospensione.

Il termine di cui al comma 2 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 comma 2 dell'articolo 669-*sexies* del codice di procedura civile, provvede sull'istanza cautelare nell'udienza di prima comparizione delle parti.

Art. 12.

Soppresso.

Art. 13.

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. 14.

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 delibere di cui all'articolo 1117-*ter*, e le sentenze, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione 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 complessi di beni”.

Art. 15.

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

a) al numero 1), sono aggiunte, infine, le seguenti parole: “Per i condominii, devono essere indicati la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale”;

b) dopo il comma 2, è aggiunto il seguente:

“Le trascrizioni delle delibere 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. 17.

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

“Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal dodicesimo comma dell'articolo 1129 e dal comma 4 dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente”.

Art. 18.

1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie il comma 3 è sostituito dai seguenti:

“3. 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 delibera assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice ma la legittimazione spetta ai soli condomini 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 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. 19.

Art. 19. – 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 nell'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, comma quinto, 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 delibere di cui all'articolo 1117-*ter* del codice e 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 delibere 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'art. 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 comma 1 non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano”.

Articoli non ancora esaminati

Art. 16.

All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:

“Gli obbligati in regola con i pagamenti hanno il beneficio della preventiva escussione. Il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme dovute da ciascuno obbligato entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile deve essere comunicato dall'amministratore ai creditori del condominio ancora insoddisfatti”;

b) il comma 2, è sostituito dal seguente:

“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. Tuttavia, la solidarietà perdura fino a quando non sia stata comunicata all'amministratore copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro”;

c) il comma 3, è sostituito dal seguente:

“In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore può sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria riconosca in via d'urgenza l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi. Il divieto di sospensione non può avere durata superiore a sei mesi”.

Art. 20.

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il numero 2), è aggiunto il seguente:

“3) quando risultino alterati in conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli al-

tri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio”.

Art. 21.

1. All'articolo 7 del codice di procedura civile sono aggiunte, infine, le seguenti parole: “nonché per le procedure relative all'accertamento da parte dell'amministratore della titolarità dell'immobile ai fini del corretto inserimento e mantenimento nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, comma 1, numero 6 del codice civile”.

Art. 22.

1. All'articolo 2, comma 1, della l. 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: “con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e comma 3 del codice civile” sono sostituite dalle seguenti: “con la maggioranza prevista dal comma 2 dell'articolo 1136 del codice civile”.

Art. 23.

1. All'articolo 26 della l. 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 la maggioranza prevista dal comma 2 dell'articolo 1136 del codice civile”.

Art. 24.

1. All'articolo 2-*bis* del d.l. 23 gennaio 2001, n. 5, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della l. 20 marzo 2001, n. 66, al comma 13, la parola: “terzo” è sostituita dalla seguente: “secondo”.

D.d.l. n. 622.

d'iniziativa dei senatori PASTORE, FABBRI, COZZOLINO, TRAVAGLIA, ALBERTI CASELLATI, BASILE, BATTAGLIA ANTONIO, BERGAMO, BONATESTA, BOSCKETTO, CALLEGARO, CARUSO ANTONINO, CIRAMI, CONSOLO, CONTESTABILE, COSTA, DEMASI, D'IPPOLITO, FALCIER, FLORINO, FORLANI, FORTE, FRAU, GRILLO, IZZO, LAURO, MAFFIOLI, MAINARDI, MANUNZA, MASSUCCO, MELELEO, MINARDO, MONTI, NOCCO, NOVI, PACE, PALOMBO, PESSINA, PICCIONI, RIZZI, RONCONI, SALINI, SAMBIN, SCARBOSIO, CICCANTI, MORRA, D'AMBROSIO e ZANOLETTI

Comunicato alla Presidenza il 12 settembre 2001

Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici

Onorevoli Senatori. – Il disegno di legge si propone anzitutto di aggiornare la normativa disciplinata dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, in materia di condominio negli edifici, normativa ormai ritenuta in parte superata, considerata la notevole evoluzione che in oltre cinquant'anni ha subito la proprietà edilizia e, segnatamente, la proprietà condominiale; si propone inoltre di risolvere le problematiche connesse alla pubblicità dei fatti condominiali, pubblicità mai attuata, in parte per il venire meno dell'ordinamento corporativo su cui era imperniata, in parte per il difficile raccordo tra gli istituti condominiali e quelli inerenti i diritti reali.

Le direzioni di intervento possono così riassumersi:

- 1) attribuire al condominio capacità giuridica speciale;
- 2) conferire la facoltà di accertare la cessazione della qualità condominiale di parti comuni ed acquisire al condominio altre parti;
- 3) disciplinare ex novo la pubblicità dei "fatti" condominiali ed in particolare del regolamento di condominio;
- 4) integrare la normativa con previsione di figure non disciplinate ex professo;
- 5) chiarire il significato di alcune norme che hanno dato luogo a difficoltà interpretative.

L'attribuzione al condominio della capacità giuridica "speciale" si giustifica sulla base della considerazione che il condominio (così come, ad esempio, le associazioni non riconosciute) costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi che ben può formare centro di im-

putazione di rapporti giuridici, individuati in ragione della correlazione con la gestione del condominio stesso; il riconoscimento esplicito della “capacità” giuridica consente di istituire una vera e propria forma di rappresentanza organica del condominio, particolarmente utile allorché si tratti di compiere atti dispositivi in genere per i quali, allo stato della vigente legislazione, occorrerebbe il consenso di tutti i condomini.

Il secondo degli scopi che ci si prefigge consiste nell'introdurre una disciplina relativa sia alla perdita della qualità condominiale di alcune parti comuni (si pensi, ad esempio, all'ipotesi di un condominio che deliberi di non avvalersi più del servizio di portierato e che sia provvisto di alloggio del portiere e di altri locali a ciò adibiti) sia all'acquisizione di altre parti condominiali, di altri beni cioè che si vogliono porre a servizio del condominio successivamente alla costituzione del condominio stesso. L'attuale normativa impedisce ogni atto di disposizione (vendita o acquisto) che non abbia il consenso di tutti i condomini espresso nelle ordinarie forme contrattuali.

Viene quindi disciplinata la pubblicità di una serie di notizie riguardanti la vita del condominio, istituendo il registro del condominio presso il Dipartimento del territorio del Ministero delle finanze ove è sito l'immobile.

Viene poi regolamentata la trascrizione dei regolamenti di condominio, che comportino la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti di cui all'articolo 2643 del codice civile e vengono introdotte alcune norme di aggiornamento; infine, con opportune modifiche, vengono chiarite alcune disposizioni che hanno dato luogo a contrasti interpretativi.

Passando all'esame analitico delle singole disposizioni, si fa presente quanto segue. L'articolo 1 modifica l'articolo 1117 del codice civile, attribuendo al condominio, costituito da tutti i proprietari delle unità che lo compongono, capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge, statuendo che la sua rappresentanza è disciplinata dall'articolo 1131 (conseguentemente modificato dal successivo articolo 6); di conseguenza si stabilisce che i casi di cessazione della qualità di bene condominiale, ovvero di acquisizione al condominio di altre parti comuni, sono determinati dall'assemblea dei condomini la quale ha quindi potestà di deliberare in merito, quale organo di amministrazione del condominio stesso.

L'articolo 2 aggiunge all'articolo 1118 del codice civile un comma diretto a disciplinare in maniera più organica le competenze e le procedure relative alla determinazione delle tabelle millesimali, attribuendo un vero e

proprio valore contrattuale alla determinazione consensuale, senza possibilità di contestazione.

L'articolo 3, modificando l'articolo 1129 del codice civile, introduce la possibilità che nel condominio composto da più di trenta condomini il regolamento possa affidare l'amministrazione ad un consiglio di amministrazione composto da un numero pari di condomini o di loro aventi diritto e dall'amministratore che lo presiede. Il medesimo articolo introduce l'istituto della conferma tacita dell'amministratore e ne prevede la revocabilità da parte dell'autorità giudiziaria nei casi in cui non adempia ai propri obblighi ovvero se vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità.

L'articolo 4 modifica la normativa concernente la pubblicità dei fatti condominiali, provvedendo ad istituire il registro dei condomini, ove saranno pubblicati gli atti di cui al quarto comma dell'articolo 1129 ed al quarto comma dell'articolo 1138 del codice civile; la norma prevede inoltre che il registro sia tenuto dall'Agenzia del territorio del Ministero dell'economia e delle finanze ove è sito l'immobile, con sistemi informatici, avvalendosi della rete telematica della pubblica amministrazione, e garantendone la diffusione a livello nazionale; al regime attuativo e transitorio provvede il successivo articolo 12.

L'articolo 5 indica gli obblighi dell'amministratore del condominio stabilendo, in particolare:

a) l'obbligo di tenere i registri di contabilità, il registro del consiglio di amministrazione e delle assemblee, sottoponendoli a vidimazione preventiva in modo da garantire la fedeltà di dati e notizie e comunicandone gli estremi al registro dei condomini;

b) l'obbligo di convocare ogni anno l'assemblea per le deliberazioni previste dall'articolo 1135, entro tre mesi dalla chiusura della gestione;

c) l'obbligo di richiedere la trascrizione del regolamento prevista dall'articolo 1138, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione.

La trascrizione è attuata dal notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto di approvazione del regolamento da parte dell'unico proprietario originario ovvero ha redatto il verbale dell'assemblea condominiale che lo approva, nel caso in cui si debba provvedere anche alla trascrizione ex articolo 2643 del codice civile, pure novellato, e quindi si renda obbligatorio il ministero notarile.

L'articolo 6 aggiunge all'articolo 1131 del codice civile un comma che attribuisce espressamente all'amministratore (o ad un condomino designato dall'assemblea) la rappresentanza del condominio per gli atti di cui all'articolo 1117, come modificato dall'articolo 1 del presente disegno di legge.

L'articolo 7 modifica l'articolo 1135 del codice civile, prevedendo l'approvazione sia del regolamento di condominio che delle tabelle millesimali e loro eventuali modifiche da parte dell'originario unico proprietario dell'edificio; introduce inoltre tra i poteri dell'assemblea sia quello di accertare la cessazione della qualità di bene condominiale di cui all'articolo 1117, come modificato dall'articolo 1, attribuendo a tale deliberazione, purché assunta con le forme previste dall'articolo 1136 del codice civile (atto pubblico o scrittura privata autenticata), il valore di titolo per la trascrizione di cui all'articolo 2643 e per la voltura catastale, sia quello di autorizzarne la vendita, nonché quello di acquisire al condominio parti di uso comune, legittimando l'amministratore a stipulare gli atti necessari.

L'articolo 8 modifica l'articolo 1136 del codice civile, introducendo nel primo comma l'obbligo per i condomini di dare notizia all'amministratore di ogni atto che comporti variazione del proprio diritto o della sua titolarità, prevedendo che, in caso di omissione e salvo il risarcimento del danno, l'assemblea è validamente tenuta rispetto all'inadempiente.

La lettera b) introduce una norma di raccordo, mentre la lettera c) prevede la forma pubblica per il verbale di assemblea da trascriversi a norma dell'articolo 2643 del codice civile (vedi articolo 10 che segue).

L'articolo 9 attribuisce al regolamento di condominio la disciplina dei rapporti tra le parti comuni dell'edificio, tra queste e le singole proprietà e tra le singole proprietà tra loro, colmando una lacuna normativa che ha dato luogo a innumerevoli incertezze.

L'articolo 10 integra l'articolo 2643 del codice civile, prevedendo espressamente tra gli atti da rendere pubblici a mezzo della trascrizione i regolamenti di condominio allorché operino la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti menzionati nello stesso articolo 2643, ovvero disciplinino i rapporti di cui all'articolo 1138, comma secondo (vedi articolo 9).

L'articolo 11 apporta le opportune modifiche all'articolo 2659 del codice civile al fine di rendere possibile la trascrizione dei regolamenti condominiali e la pubblicità di tutti i fatti condominiali, prevedendo che le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare non solo gli elementi identificativi del condominio stesso in base alla toponomastica comunale (anziché le generalità dei singoli condomini), ma anche tutte le unità costituenti il condominio.

L'articolo 12, infine, introduce le disposizioni di attuazione e transitorie per disciplinare il sistema di pubblicità del registro dei condomini di cui all'articolo 4, stabilendo che tale sistema debba trovare piena attuazione en-

tro il termine massimo di tre anni dalla data di entrata in vigore della legge, e che detto sistema sia disciplinato con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge; è previsto in particolare il rilascio, anche per corrispondenza o per via telematica, a chiunque ne faccia richiesta, di certificati di iscrizione nel registro o di certificati attestanti il deposito di atti a tal fine richiesti o di certificati che attestino la mancanza di iscrizione, nonché di copia integrale o parziale di ogni atto per il quale siano previsti l'iscrizione o il deposito nel registro, in conformità alle norme vigenti.

Si stabilisce infine che le norme relative alla pubblicità sul registro dei condomini entrino in vigore contestualmente al regolamento.

Disegno di legge

Art. 1.

1. All'articolo 1117 del codice civile sono aggiunti i seguenti commi:

“La cessazione della qualità di bene condominiale ovvero l'acquisizione al condominio di altre parti comuni sono deliberate dall'assemblea dei condomini.

Tutti i proprietari di cui al primo comma costituiscono il condominio.

Il condominio ha capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge ed è rappresentato a norma dell'articolo 1131”.

Art. 2.

1. All'articolo 1118 del codice civile, dopo il primo comma è inserito il seguente:

“Tale valore è accertato da un consulente tecnico mediante la predisposizione di tabelle millesimali approvate dall'assemblea dei condomini. Contro tale deliberazione, ove si eccepisca la correttezza dell'accertamento, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che decide con sentenza; il ricorso non è ammesso qualora il valore sia stato determinato consensualmente”.

Art. 3.

1. All'articolo 1129 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: “Ove l’edificio condominiale sia composto da più di trenta condomini, il regolamento può stabilire che l’amministrazione sia affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero pari di condomini o di loro aventi diritto e dall’amministratore che lo presiede”;

b) al secondo comma, dopo le parole “un anno” sono inserite le seguenti “, salvo conferma tacita,”;

c) il terzo comma è sostituito dal seguente:

“Può altresì essere revocato dall’autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall’ultimo comma dell’articolo 1131, se non adempie ai propri obblighi ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità”.

Art. 4.

1. L’articolo 71 delle disposizioni d’attuazione e transitorie del codice civile è sostituito dal seguente:

“Art. 71. – Il registro indicato dal quarto comma dell’articolo 1129 e dal quarto comma dell’articolo 1138 del codice civile è tenuto dall’Agenzia del territorio del Ministero dell’economia e delle finanze ove è sito l’immobile, con sistemi informatici, avvalendosi della rete telematica della pubblica amministrazione.

L’ufficio deve provvedere alla tenuta del registro in conformità alle disposizioni del codice civile e del relativo regolamento, sotto la sorveglianza del dirigente dell’ufficio.

La predisposizione, la tenuta, la conservazione e la gestione, secondo tecniche informatiche, del registro ed il funzionamento dell’ufficio sono realizzati in modo da assicurare completezza e organicità di pubblicità per tutti gli atti soggetti ad iscrizione, garantendo la tempestività dell’informazione su tutto il territorio nazionale”.

Art 5.

1. All’articolo 1130 del codice civile, primo comma, sono aggiunti in fine i seguenti numeri:

“4-*bis*) provvedere alla tenuta del registro delle riunioni dell’assemblea e di quello del consiglio di amministrazione, se istituito, e dei registri contabili obbligatori per legge e di quelli stabiliti nel regolamento di condominio e, comunque, di quelli necessari per la tenuta di una contabilità che assicuri chiarezza e veridicità dei dati; detti registri, prima di essere posti in uso, devono essere numerati e bollati con le modalità di cui all’articolo 2215 e

comunicati al registro di cui all'articolo 1129, quarto comma;

4-ter) richiedere la trascrizione del regolamento prevista dall'articolo 1138, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione; la trascrizione di cui all'articolo 2643 è eseguita entro lo stesso termine dal notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto di approvazione da parte dell'unico proprietario originario ovvero ha redatto il verbale dell'assemblea condominiale; in tal caso il notaio provvede anche alla trascrizione di cui all'articolo 1138;

4-quater) convocare ogni anno l'assemblea per le deliberazioni previste dall'articolo 1135, entro tre mesi dalla chiusura della gestione”.

Art. 6.

1. All'articolo 1131 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

“L'amministratore, o un condomino designato dall'assemblea, rappresenta il condominio per gli atti di cui all'articolo 1117, quarto comma”.

Art. 7.

1. All'articolo 1135 del codice civile, primo comma, sono aggiunti, in fine, i seguenti numeri:

“4-bis) alla approvazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali e loro eventuali modifiche, salvo che non siano stati predisposti dall'originario unico proprietario dell'edificio;

4-ter) all'accertamento della cessazione della qualità di bene condominiale di cui all'articolo 1117, secondo comma, autorizzandone se del caso la vendita; la deliberazione assunta con le forme previste dall'articolo 1136 costituisce titolo per la trascrizione di cui all'articolo 2643 e per la voltura catastale;

4-quater) all'autorizzazione ad acquisire al condominio parti di uso comune, legittimando l'amministratore a stipulare gli atti necessari”.

Art. 8.

1. All'articolo 1136 del codice civile sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo:

“I titolari di diritti reali hanno l'obbligo di dare notizia all'amministratore di ogni atto che comporti variazione del diritto o della sua titolarità. In caso di omissione e salvo il risarcimento del danno, l'assemblea è validamente tenuta rispetto all'inadempiente”;

b) al quinto comma, dopo le parole: “articolo 1120” sono inserite le seguenti: “e quelle di cui ai numeri 4-ter e 4-quater dell'articolo 1135”;

c) al settimo comma è aggiunto il seguente periodo: “Il verbale di assemblea da trascriversi a norma dell’articolo 2643 del codice civile è redatto da notaio”.

Art. 9.

1. All’articolo 1138 del codice civile, dopo il primo comma è inserito il seguente:

“Il regolamento inoltre disciplina i rapporti tra le parti comuni dell’edificio, tra queste e le singole proprietà e tra le singole proprietà tra loro”.

Art. 10.

1. All’articolo 2643 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente numero:

“14-*bis*) i regolamenti di condominio che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti menzionati nei numeri da 1 a 14 ovvero disciplinano i rapporti di cui all’articolo 1138, comma secondo”.

Art. 11.

1. All’articolo 2659 del codice civile, primo comma, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla fine del numero 1) è aggiunto il seguente periodo: “Le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare gli elementi identificativi del condominio in base alla toponomastica comunale”;

b) alla fine del numero 4) è aggiunto il seguente periodo: “Le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare tutte le unità costituenti il condominio”.

Art. 12.

1. Il sistema di pubblicità di cui all’articolo 4 deve trovare piena attuazione entro il termine massimo di tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Con regolamento emanato ai sensi dell’articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le norme di attuazione dell’articolo 4 che dovranno prevedere in particolare il rilascio, anche per corrispondenza e per via telematica, a chiunque ne faccia richiesta, di certificati di iscrizione nel registro o di certificati attestanti il deposito di atti a tal fine richiesti o di certificati che attestino la mancan-

za di iscrizione, nonché di copia integrale o parziale di ogni atto per il quale siano previsti l'iscrizione o il deposito nel registro, in conformità alle norme vigenti.

3. Le norme relative alla pubblicità sul registro dei condomini entrano in vigore contestualmente al regolamento di cui al comma 2.

D.d.l. n. 1708.

d'iniziativa dei senatori BUCCIERO, GRECO, IOANNUCCI, IERVOLINO, SERVELLO, BOBBIO LUIGI, GIRFATTI, DANZI, TREMATERRA, TATÒ, SUDANO, BRIGNONE, SEMERARO, MARANO, MEDURI, BALBONI, SALERNO, MUGNAI, PELLICINI, DE CORATO, PONTONE e COLLINO

Comunicato alla Presidenza il 17 settembre 2002

Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici

Onorevoli Senatori. – L'esigenza di una riforma della disciplina del condominio è da decenni invocata da più parti.

Le motivazioni di tale esigenza sono dettate dall'inadeguatezza di un sistema normativo ancorato al 1942, ove il fenomeno condominiale era legato a diverse esigenze ed a modesti agglomerati urbani. La crescita esponenziale delle tipologie di abitazioni ha ingenerato innumerevoli casi che hanno trovato una disciplina più dalle consolidate pronunce giurisprudenziali che dal dettato normativo.

Si è inoltre constatato che la figura dell'amministratore condominiale, sempre più qualificata, si è notevolmente trasformata fino a consacrarsi in una tipologia professionale organizzata anche in forma societaria. L'attuale codice civile, giustamente ancorato alla figura del mandatario, lascia alcuni spazi aperti che, a seguito di casi sempre nuovi, danno adito a molti dubbi interpretativi che non giovano alla certezza del diritto. La valorizzazione normativa di tale funzione, nel riconoscere – nei limiti del possibile – la professionalità dei migliori amministratori, restringerà lo spazio alle improvvisazioni.

Tali esigenze si dovranno coniugare con la salvaguardia degli interessi dei condomini che risentono in prima persona dell'inadeguatezza e genericità normativa, con conseguente aumento della litigiosità.

La presente proposta appare soddisfacente degli interessi di tutte le parti, andando ad incidere sui meccanismi giudiziari, oggi ancora troppo lenti ed insoddisfacenti.

Per motivi di opportunità, si è operata un'integrazione del dettato normativo laddove il vuoto creava incertezze e diversità di pensieri, mantenendo integre le parti che hanno condotto, sia in dottrina che in giurisprudenza, a consolidate interpretazioni.

Certezza, controllo e mezzi giudiziari più rapidi sono, in sintesi gli obiettivi del presente disegno di legge.

In ordine alle parti comuni (articolo 1117 del codice civile), è apparso da un lato indispensabile ed opportuno ricomprendere nell'alveo delle "fondazioni" quelle parti che, per struttura morfologica, destinazione ed utilità ne sono necessariamente racchiuse ancorchè non previste dalla codificazione del 1942; dall'altro si è ritenuto opportuno aggiornare l'antica immagine del condominio verticale, comprendendovi anche la ormai consolidata realtà del condominio cosiddetto orizzontale.

In ordine all'articolo 1120 del codice civile si è ritenuto di chiarire l'assetto originario del disposto normativo specificando che l'innovazione, nel consistere in un'alterazione e/o mutamento di destinazione del bene comune, si differenzia dalla modifica, lasciando ferma la possibilità per i condomini di adottare delibere con quorum ridotti in forza di leggi speciali. Si auspica in tal modo di rendere omogeneo e quindi premiare l'intervento dell'Autorità giudiziaria, che aveva, di fatto, ristretto in tal senso l'interpretazione dell'idea di innovazione consentita o meno.

Una questione molto dibattuta riguarda la compartecipazione alle spese relative alle scale da parte dei proprietari degli immobili situati al piano terreno, ovvero dei locali che abbiano un accesso alla propria unità separato rispetto a quello condominiale. Quanto ai primi è pacifico che essi debbano partecipare alla spesa con riferimento all'articolo 1124 del codice civile sia pur con i noti criteri relativi alla particolare posizione dell'appartamento interessato. Per quanto concerne invece gli immobili sempre situati al piano terra ma con ingresso indipendente e autonomo, si registrano pareri discordi. Sul punto si è condivisa la soluzione prospettata dalla Suprema corte con sentenza n. 761 del 1979 che ha ritenuto i ridetti proprietari tenuti "a concorrere alle spese di manutenzione dell'androne delle scale in rapporto e proporzione all'utilità che anch'essi possono, in ipotesi, trarre

quali condomini e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorchè ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere – come è loro diritto – nei locali di portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo ed alle connesse responsabilità che anch'essi hanno quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni". Appare pleonastico sottolineare che tale scelta di campo risolverà anche le problematiche relative alla casistica circa l'esercizio del diritto di voto o meno di tali proprietari nelle ipotesi di approvazione di lavori riguardanti la manutenzione e la ricostruzione delle scale.

In merito all'articolo 1129 del codice civile, riaffermando il concetto secondo il quale il mandato all'amministratore deve rivestire i caratteri dell'*intuitus personae*, si è operata la necessaria e coerente scelta tesa a favorire – nell'ipotesi di amministrazione condominiale in forma societaria – solo quelle in cui vi è la prevalenza dell'elemento personale. Al contrario il sorgere di società di capitali comporterebbe, nell'ipotesi di patologia del rapporto, l'eventualità per i condomini di non poter percorrere efficacemente le strade tese all'acclaramento di responsabilità, i cui risultati sarebbero probabilmente vanificati dal beneficio della responsabilità limitata di cui godono le ridette società. Ovviamente la forma di società di persone prescelta certo non impedirà a quest'ultima di garantire, all'interno della medesima, una maggiore organizzazione di mezzi e di investimenti ferma restando la personale responsabilità dei soci.

Nella nuova formulazione del terzo comma del medesimo articolo 1129 si è ribadito un concetto desumibile dalle norme sul mandato ma che, nella prassi, crea diverse interpretazioni posto che alcuni amministratori, dopo la revoca dell'incarico con contestuale nomina del nuovo amministratore, chiedono ed ottengono compensi maturati nel periodo occorrente al passaggio di consegne. Per quest'equivoco di base si è potuto constatare, nella prassi quotidiana, come alcuni amministratori ritardino scientemente il passaggio di consegne al fine di maturare illegittimamente compensi non dovuti.

Nel nuovo quarto comma invece, prendendo atto della difficoltà di ottenere il rendiconto dall'amministratore revocato prima della scadenza (in specie ove costui non vanti eventuali crediti derivanti da anticipazioni personali), attese le difficoltà logistiche che un'improvvisa revoca possa comportare per l'organizzazione dello stesso, si è previsto un tempo congruo per consentire all'amministratore di predisporre il rendiconto prima della scadenza naturale e con facoltà del condominio di prevedere un compenso.

Ovviamente restano invariati gli obblighi di consegna immediata di tutti i documenti utili atti a consentire la gestione condominiale anche in costanza di fenomeni di urgenza o comunque straordinari. Si è consapevoli che in via teorica l'obbligo del rendiconto (anche nel caso di revoca prima del mandato) sarebbe incluso tra i doveri dell'amministratore; pertanto, e sempre in via astratta, anche nell'ipotesi di revoca di cui sopra, lo stesso sarebbe tenuto a presentare il rendiconto. Ma nella realtà le cose stanno diversamente: infatti, numerosissime sono le situazioni nelle quali il nuovo amministratore provvede a rimediare alla mancata presentazione del rendiconto da parte del vecchio amministratore. Tale conseguenza è quasi sempre accompagnata o da richieste di ulteriori compensi da parte del nuovo amministratore o da un lavoro poco approfondito di controllo di vecchi carteggi e di "contabilità" redatte con criteri misteriosi. Il buon senso fa comprendere che unico obiettivo del nuovo amministratore è di chiudere alla meglio i conti del passato per rendere esigibili i conguagli. Al contempo sono rare le ipotesi nelle quali questo lavoro è eseguito con certissima precisione, a maggior ragione ove si pensi alla gratuità di tale incarico. La facoltà dell'assemblea, prevista al quarto comma, potrà sicuramente invogliare l'amministratore revocato prima della scadenza a rendersi più attivo, rispettando gli obblighi previsti dalla legge, e di contro cristallizzare sul medesimo eventuali responsabilità di natura contabile relativa alla sua gestione. L'assemblea, ovviamente, potrà approvare o non approvare questo rendiconto, ma con la previsione di cui al quarto comma aumenteranno le possibilità di presentazione da parte dell'amministratore revocato prima della scadenza con la naturale conseguenza di colorare tali documenti di una maggiore valenza probatoria per il rilievo di ulteriori responsabilità.

Nel nuovo sesto comma si sono volute tipizzare alcune ipotesi di "gravi irregolarità" atteso che la genericità della norma ha fatto proliferare diversificate interpretazioni a riguardo.

Le ipotesi sub lettere a), b) e c) sono quelle che hanno costituito, in linea di massima, un univoco indirizzo giurisprudenziale a riguardo, ma che assumendo a tipizzazione normativa diminuiranno lo sforzo ermeneutico della magistratura investita.

Si vuole evidenziare in particolare il punto sub lettera c), che, nella ratio della presente modifica, porterà implicitamente a variare delle consuetudini errate, fonti di non pochi problemi sia in campo civile che in campo penale.

Tralasciando la ben più grave ipotesi di una coincidenza del conto corrente personale con quello del condominio, evidentemente indicativa di piena responsabilità, giova sottolineare che molti amministratori, sia per

un'apparente semplicità di gestione, sia perchè indotti a tanto dagli stessi condomini, usano conti correnti unificati ove confluiscono le quote di vari condomini amministrati dagli stessi. Tale pratico ma irregolare metodo è severamente censurato nel dettato del nuovo sesto comma dell'articolo 1129 del codice civile, posto che la confusione di patrimoni di diverse amministrazioni condominiali potrebbe ingenerare la paralisi gestionale contemporanea di tutti i condomini. A tal proposito si ipotizzi un eventuale pignoramento presso terzi sulle somme depositate nell'unico conto corrente, effettuato da un fornitore di un qualsiasi condominio, che avrebbe l'effetto di paralizzare la disponibilità di tutte le altre somme ivi depositate ed appartenenti ad altri condomini, con gli immaginabili disagi nonché i danni che ne conseguirebbero.

Nel settimo comma è ridata luce al registro per la nomina e per la revoca tenuto dall'amministratore di condominio, fino ad oggi rimasto virtuale. Tale registro, di proprietà del condominio amministrato, assurge ad una scrittura obbligatoria che ha la funzione di descrivere cronologicamente la successione nel tempo dei vari amministratori, la cui importanza pratica potrà essere utilmente esperita nei rapporti con i terzi al fine di palesare i poteri di rappresentanza.

Nel medesimo comma si è imposto l'onere della comunicazione (*rectius* – variazione), della nomina e della revoca dell'amministratore da parte di quest'ultimo alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente. Tale comunicazione sarà annotata quale variazione di dato collegato alla posizione del singolo amministratore iscritto al registro degli amministratori condominiali (RAC).

In ordine all'articolo 1130 del codice civile si è ritenuto opportuno riaffermare due principi a volte disattesi:

il primo riguarda il criterio da assumere per definire in quali e quante categorie classificare le spese sostenute. Questo non è un criterio contabile, bensì un criterio giuridico-tecnico, posto che, ove nulla disponga la legge, soccorre il regolamento o una delibera assembleare specifica, con la quale è consentito approvare specifici criteri di ripartizione in ordine a spese particolari non previste e, comunque, non prerogolate. A tal proposito si è imposto il cosiddetto registro di contabilità (la cui funzione è già in essere presso la maggioranza degli amministratori), ove saranno aggiornate cronologicamente le singole quote di spese rimosse dai condomini, nonché ciascuna spesa sostenuta. Il registro, pertanto, conterrà una sola colonna, così detta delle entrate, dove annotare le quote di spese rimosse, e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea (ad esempio: assicurazione

incendio e responsabilità civile; compenso amministratore e consulenti esterni; spese amministrative varie; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; compensi personale dipendente; contributi previdenziali ed assistenziali personale dipendente; accantonamento per trattamento fine rapporto; materiali di pulizia; illuminazione e lampade; forza motrice ascensore; consumi idrici; spese individuali; fornitura di combustibili per caldaia termosifoni; elettricità per forza motrice bruciatore caldaia; manutenzione impianto di riscaldamento, ecc.);

il secondo principio è quello della chiarezza del rendiconto di gestione. Per fare ciò non occorrerà impostare rendiconti sofisticati in quanto la contabilità condominiale non è rivolta alla rilevazione di fatti aziendali complessi quali i costi e i ricavi. Un rendiconto condominiale che usasse terminologie sofisticate, pur se contabilmente corrette, ovvero termini per addebi ai lavori di contabilità, non rispetterebbe la funzione di chiarezza con riguardo ai destinatari delle rendicontazioni. Tuttavia, è noto che alla fine di ogni gestione condominiale si riscontra l'esistenza di qualche condomino moroso nel versamento delle sue quote e, quindi, di qualche spesa ancora da erogare da parte dell'amministratore; in tale ipotesi, il rendiconto della gestione potrebbe assumere la forma semplicissima di una situazione di cassa e precisamente: più avanzo liquidità esercizio precedente in cassa; più conto corrente bancario e postale; più introiti per quote condominiali; più interessi maturati su conto corrente; meno pagamenti diversi.

Nella pratica è evidente la necessità che la chiusura del conto annuale evidenzi anche l'esistenza di crediti per quote condominiali non ancora incassate e di debiti per forniture di beni e servizi da saldare. Tale necessità trova la sua ragione nel necessario collegamento nel tempo dei rendiconti annuali.

Alla situazione di cassa, pertanto, andrà affiancata una situazione patrimoniale che evidenzi, alla chiusura del conto, le disponibilità liquide, i crediti ed i debiti.

In ordine alla norma regolante le impugnazioni delle delibere condominiali (articolo 1137 del codice civile), si è innanzitutto ritenuta necessaria l'eliminazione della parola "ricorso" posto che le intenzioni del legislatore (da sempre disattese) davano per scontato un sistema processuale più celere.

Nel corso degli anni si è pacificamente ritenuto che la citazione possa costituire l'equipollente del ricorso e che, di fatto, sia anche il mezzo più idoneo a rispettare i termini di decadenza. Tuttavia una sentenza isolata della Suprema corte e dottrina minoritaria hanno da un lato esaltato un revirment dell'adozione del mezzo giudiziale del ricorso, a pena di nullità (cfr. Cassa-

zione, sentenza n. 6205 del 1997) e dall'altro si è ipotizzata una decadenza solo per gli atti di citazione, sia pur notificati nei termini, ma iscritti a ruolo oltre i trenta giorni dalla conoscenza della delibera impugnata.

In tale panorama, una norma chiara, che evidenzia la possibilità di impugnare le delibere con atto di citazione notificato nei termini di decadenza, si è ritenuta tutt'altro che superflua.

Ancora più incisivamente, al fine di determinare un'efficace tutela cautelare, si è prevista, oltre alla già esistente fase in *causam*, una fase cautelare ante *causam* che avrà il pregio di risolvere la querelle sulla inapplicabilità del nuovo processo cautelare al cautelare tipico previsto dall'articolo 1137 del codice civile. Inoltre questa fase preventiva e d'urgenza potrà costituire un più veloce mezzo per ottenere rapidamente la sospensione della esecutività della delibera impugnata, solo in caso di un pregiudizio irreparabile.

All'articolo 1138 si prevede l'introduzione dell'obbligo della sottoscrizione del regolamento da parte di ogni votante alla assemblea.

L'analisi della prassi ha suggerito la modifica dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile nella parte in cui si riducono a tre i mesi superati i quali l'amministratore potrà sospendere, al condomino moroso, l'utilizzazione dei servizi comuni, rivolgendosi al magistrato solo nella ipotesi di omessa previsione nei regolamenti.

La riduzione temporale e la possibilità, anche in assenza di previsione regolamentare, di sospendere i servizi comuni – ove ciò sia possibile – permetterà agli amministratori di tutelare più efficacemente i condomini adempienti.

Nell'articolo 64 delle disposizioni di attuazione, ove si regola il tipo di procedura e di provvedimento per la revoca giudiziale dell'amministratore, stanti discutibili prassi di alcuni tribunali, non è apparso superfluo statuire il contraddittorio delle parti nell'audizione in camera di consiglio.

Nell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione si sono introdotte tre modifiche che decongestioneranno il contenzioso mirando alla certezza nel tempo delle delibere assembleari.

In primo luogo, dopo aver degradato l'incompleta o mancata convocazione del condomino a vizio annullabile e quindi soggetto alla decadenza del termine d'impugnativa della delibera nei trenta giorni dalla conoscenza della medesima, si è riservata tale possibilità solo ai condomini direttamente pretermessi e non a tutti. Lo scopo di tale rilevante inversione, che tiene conto della più recente giurisprudenza (cfr. Cassazione, sentenza n. 31 del 2000; tribunale di Milano, 27 settembre 2001, n. 10343) e della sciagurata prassi che vede il solito condomino litigioso paralizzare la volontà assem-

bleare eccependo, magari dopo anni, la non rituale convocazione, è quello di premiare i partecipanti ed al tempo stesso evitare costosi giudizi.

Del resto il buon senso dovrebbe indurci a ritenere che un vizio di incompleta convocazione non può diventare una spada di Damocle sulle decisioni del condominio e nel contempo, un credito sine die del condomino, pronto ad usarlo alla prima occasione e per altri scopi.

Il diritto alla informazione non sarà certamente lesionato da un meccanismo che dà certezze sul futuro, ma che prevede, per i reali interessati a reclamare, un termine decadenziale di trenta giorni.

In secondo luogo si è meglio regolamentata la possibilità, nell'interesse del condominio, di tenere la seconda convocazione in più date, fermo restando che l'assemblea sia stata validamente costituita, ci si perdoni il gioco di parole, alla prima riunione tenutasi in seconda convocazione.

Intuibili i vantaggi: gli amministratori potranno convocare più riunioni con un unico avviso e con molta probabilità riusciranno a discutere tutti i punti all'ordine del giorno.

In terzo luogo si è ritenuto di dover statuire anche per il condominio il principio di limitare l'uso delle deleghe e, nell'ipotesi di amministratore interno, limitare il diritto di voto su determinati argomenti, quale l'approvazione dei rendiconti, ed in ogni altra ipotesi ove sia manifestamente palese il conflitto di interessi.

Nella medesima direzione si è ritenuto di dover modificare il regime sanzionatorio dettato dall'articolo 70 delle disposizioni di attuazione, in ordine alle infrazioni al regolamento di condominio. In prima battuta si è attualizzata la somma prevista nella norma portandola da lire 100 a euro 50. Successivamente si è prevista una procedura che, nel medesimo tempo, contempererà molteplici esigenze. L'infrazione pur essendo elevata dall'amministratore dovrà essere ratificata dall'assemblea che, con la maggioranza di cui all'articolo 1136 del codice civile, potrà determinare la quantificazione fino al massimo previsto indicato nel primo comma. Tale meccanismo elimina e/o comunque riduce eventuali eccessi di zelo e/o abusi di potere da parte dell'amministratore ma nel contempo offre a quest'ultimo un valido mezzo per colpire in modo rapido e soddisfacente il condomino inadempiente. La casistica giudiziale in ordine alle infrazioni al regolamento è numerosissima; tuttavia i tempi, i costi ed i risultati ottenuti non sono sempre pregni d'effetti risolutivi.

Al contrario gli odierni meccanismi processuali frustrano, il più delle volte, l'iniziativa dei condomini costretti a subire le angherie del condomino prepotente. In tale ipotesi gli innumerevoli richiami verbali e/o formali

dell'amministratore, o le dichiarazioni di disappunto dei condomini in assemblea, non sempre sortiscono gli effetti sperati nei confronti del condomino inadempiente.

Inoltre, anche nell'ipotesi d'azione giudiziaria non sempre le sentenze emesse dopo lungo tempo sono rispettate, dando luogo ad incidenti d'esecuzione o a possibili azioni in sede penale (ex articolo 650 del codice penale) i cui tempi e la cui efficacia sono sotto gli occhi di tutti.

Le ridette problematiche, pertanto, potranno rapidamente essere risolte rivitalizzando in modo idoneo i meccanismi del regime sanzionatorio. Ovviamente il condomino sanzionato potrà proporre impugnazione della delibera assembleare, al solo fine di innescare la legittimità del suo comportamento. Con tale norma si esclude pertanto la possibilità di censurare la misura della sanzione, che sarà applicabile anche al nucleo familiare del proprietario, del conduttore e del detentore dell'immobile. Nell'ultimo comma si è opportunamente richiamato l'articolo 63 delle disposizioni d'attuazione al fine di consentire l'agevole riscossione della sanzione irrogata.

Di assoluto rilievo appare la creazione di un registro degli amministratori condominiali (RAC) presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, prevista dall'articolo 71 delle disposizioni d'attuazione. L'iscrizione obbligatoria da parte di tutti gli amministratori, anche di quelli che esercitano occasionalmente tale mandato, prevede dei requisiti minimi e non è soggetta ad esami. Il facile accesso all'iscrizione, tuttavia, viene ad essere pesantemente sanzionato in caso d'inottemperanza.

Gli amministratori dovranno comunicare alla camera di commercio le variazioni dei dati relativi alle nomine e revoche degli incarichi svolti, con l'indicazione dei complessi condominiali amministrati. La pubblicità del RAC assolve numerose aspettative: in primis quella dei cittadini, che potranno effettuare un rapido controllo sull'operatività dell'amministratore; in secondo luogo gli stessi amministratori potranno qualificarsi puntando le loro scelte gestionali su determinate zone, attuando il famoso principio del cosiddetto amministratore di quartiere. Tale meccanismo potrebbe gradualmente selezionare il mercato fin troppo selvaggio e congestionato. In ultimo, la pubblicità della notizia sugli incarichi svolti, nel poter dare immediati effetti anche di natura fiscale, qualificherà sempre più le imprese maggiormente organizzate.

Al fine di decongestionare, nonchè rendere efficace l'azione degli amministratori in ordine alla tenuta d'informazioni necessarie allo svolgimento del proprio mandato, si è attuata la modifica dell'articolo 7, terzo com-

ma, numero 2), del codice di procedura civile nella parte in cui attribuisce al giudice di pace la competenza, qualunque sia il valore, delle procedure relative all'accertamento della titolarità degli immobili per la corretta formazione del registro d'anagrafe condominiale previsto dall'articolo 1130 del codice civile.

Appaiono pertanto visibilmente tracciati quei percorsi che, nell'ammendare l'intero sistema normativo del condominio, forniscono veloci strumenti attuativi per la miglior gestione della cosa comune. Questa riforma sarà un valido strumento per gli amministratori, i quali potranno dimostrare sul campo la propria professionalità selezionando l'attuale mercato a tutto vantaggio dei condomini.

Disegno di legge

Art. 1.

1. All'articolo 1117 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, numero 1):

1) dopo la parola "fondazioni" sono inserite le seguenti: "ivi comprese le intercapedini ed i terrapieni";

2) dopo la parola "scale," sono inserite le seguenti: "il sottoscala, i pianerottoli,";

3) dopo la parola "cortili," sono inserite le seguenti: "i giardini,";

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

"Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche nella ipotesi di un complesso di edifici limitrofi, con riferimento alle parti che siano destinate, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso del godimento comune e previa verifica della necessaria contitolarità del diritto di proprietà sulle parti comuni".

Art. 2.

1. All'articolo 1120, primo comma, del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alle parole "I condomini" sono anteposte le seguenti: "Salvo che la legge non disponga diversamente,";

b) dopo la parola "innovazioni" sono inserite le seguenti: "che, nel determinare una alterazione dell'entità sostanziale o un mutamento della destinazione originaria del bene, siano".

Art. 3.

1. All'articolo 1124, primo comma, del codice civile, dopo la parola "servono" sono inserite le seguenti: "e dei locali che costituiscono corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale".

Art. 4.

1. All'articolo 1129 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, dopo la parola "amministratore" sono inserite le seguenti: "che non potrà rivestire la forma di persona giuridica";

b) i commi terzo e quarto sono sostituiti dai seguenti:

"All'amministratore revocato non spetta alcun compenso per il periodo relativo alle operazioni conseguenti alla successione dell'incarico, salva l'ipotesi di revoca senza nuova nomina.

Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore un compenso determinato dall'assemblea in funzione del tempo necessario, non inferiore a venti giorni, per le operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro verbale e di ogni altro carteggio relativo ad operazioni di riscossione delle quote nonchè a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare la paralisi condominiale e il pregiudizio degli interessi dei singoli condomini.

L'amministratore può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità dell'amministratore:

a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina dello stesso;

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

c) la gestione che generi una confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero patrimonialità inerenti a rapporti relativi ad altri condomini gestiti dal medesimo.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio devono essere annotate in apposito registro tenuto dall'amministratore, che provvede a darne comunicazione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente".

Art. 5.

1. All'articolo 1130 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, sono aggiunti in fine i seguenti numeri:

“4-*bis*) eseguire tutti gli adempimenti fiscali nonché quelli previsti dal decreto del Ministero delle finanze del 12 novembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 284 del 4 dicembre 1998;

4-*ter*) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni appartamento nonché da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà. Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o non esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della titolarità del bene. Il giudice di pace, qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del condomino inadempiente;

4-*quater*) 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, devono essere annotati: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, i contenuti delle discussioni e delle delibere formate nelle assemblee, nonché le dichiarazioni espresse dai singoli condomini. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate, in successione tra loro, le date della nomina e della revoca di ogni amministratore succedutosi nel condominio, nonché la descrizione del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche in via informatica”;

b) al secondo comma, dopo la parola “gestione” sono aggiunte le seguenti: “a mezzo di un rendiconto analitico ed intelligibile, redatto secondo il principio di cassa con la indicazione anche cronologica delle voci di entrata e d'uscita con riferimento alle singole partite”.

Art. 6.

1. All'articolo 1137 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il secondo comma è sostituito dal seguente:

“Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione; l'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.”;

b) al terzo comma:

1) le parole: “Il ricorso deve essere proposto” sono sostituite dalle seguenti: “L'atto di citazione deve essere notificato”;

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: “Al predetto termine di impugnativa si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742”;

c) sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

“Nei casi di palese contrarietà alla legge o al regolamento di condominio ovvero qualora vi siano valide ragioni per temere che l'imminente esecuzione della volontà assembleare comporti un pregiudizio irreparabile del diritto vantato, l'impugnativa con richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere proposta con ricorso depositato nella cancelleria del giudice competente a conoscere del merito ai sensi degli articoli 669-*bis* e seguenti del codice di procedura civile.

La proposizione del ricorso cautelare ante causam sospende il termine di decadenza dell'impugnativa, che riprende il suo decorso dopo dieci giorni dalla notifica del provvedimento di rigetto del ricorso cautelare.

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa”.

Art. 7.

1. All'articolo 1138, terzo comma, del codice civile le parole: “e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129” sono sostituite dalle seguenti: “e, controfirmato da ogni votante, deve essere allegato al relativo verbale di approvazione facendone parte integrante”.

Art. 8.

1. Il terzo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

“In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per

un trimestre, l'amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato, chiedendo alla autorità giudiziaria la necessaria autorizzazione ove questa non sia già prevista dal regolamento".

Art. 9.

1. All'articolo 64, primo comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile la parola "medesimo" è sostituita dalle seguenti: "in contraddittorio con il ricorrente".

Art. 10.

1. All'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al terzo comma, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "in prima convocazione, specificando il luogo e l'ora della riunione. La incompleta o mancata convocazione dei condomini determina l'annullabilità della delibera assembleare impugnabile, nei termini di decadenza di cui all'articolo 1137 del codice, solo dai condomini, assenti o dissenzienti, titolari del diretto interesse alla completezza della convocazione in quanto da questa pretermessi";

b) sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

"L'assemblea chiamata 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 ove sono indicate le ulteriori date di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di ulteriori convocazioni".

Art. 11.

1. All'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il primo comma sono inseriti i seguenti:

"Ogni partecipante all'assemblea può essere munito di non più di due deleghe.

Nelle deliberazioni che riguardano la nomina o la revoca dell'amministratore l'approvazione del rendiconto preventivo e consuntivo non possono essere rilasciate deleghe all'amministratore. Nell'ipotesi in cui l'amministratore sia anche un condomino, a quest'ultimo non spetta il diritto di voto sulle materie relative all'approvazione dei suoi rendiconti e in ogni altra ipotesi ove sia manifestamente palese il conflitto di interessi".

Art. 12.

1. All'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, le parole "lire cento" sono sostituite dalle seguenti: "euro cinquanta";

b) sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

"L'infrazione è elevata dall'amministratore che ne chiede la ratifica all'assemblea condominiale alla prima convocazione utile.

L'assemblea, previa relazione dell'amministratore, verifica la fondatezza e la gravità della infrazione elevata al condomino ed in caso di ratifica, adottata con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice, determina la sanzione fino al massimo previsto al primo comma.

Il condomino sanzionato può proporre impugnazione alla delibera, nei modi e nei termini previsti all'articolo 1137 del codice, al fine di dimostrare la legittimità del suo comportamento. La disposizione di cui al presente comma si applica anche al nucleo familiare del proprietario, del conduttore e del detentore dell'immobile.

Per la riscossione della sanzione irrogata, l'amministratore può avvalersi delle procedure previste all'articolo 63 delle presenti disposizioni".

Art. 13.

1. L'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 71. – Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito il registro degli amministratori condominiali (RAC) ove sono iscritti coloro che intendono esercitare l'attività di amministrazione dei condomini anche a carattere saltuario e provvisorio, sotto qualsiasi forma, ad eccezione delle persone giuridiche.

L'iscrizione al RAC legittima all'esercizio dell'attività.

Per ottenere l'iscrizione nel RAC gli amministratori o i singoli soci delle società di persone esercenti l'attività di amministrazione devono presentare domanda alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura rispettivamente nella provincia di residenza o in quella ove le società hanno la sede legale dimostrando di essere in possesso dei seguenti requisiti fondamentali:

- 1) avere il godimento dei diritti civili;
- 2) avere conseguito il diploma di scuola media superiore;
- 3) essere iscritto ad una associazione di categoria.

Nel RAC debbono essere indicati: i dati anagrafici dell'amministratore;

la data d'iscrizione nel registro; le variazioni dei dati relativi alle nomine e revoche degli incarichi, con l'indicazione dei complessi condominiali amministrati.

Il RAC è pubblico ed è sottoposto a revisione ogni quinquennio”.

2. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle attività produttive, sono emanate le disposizioni per l'esecuzione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo. Il regolamento può contenere la previsione delle infrazioni e le relative sanzioni amministrative da un minimo di 200 euro fino a un massimo di 1.000 euro.

Art. 14.

1. All'articolo 7, terzo comma, numero 2), del codice di procedura civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “nonchè per le procedure relative all'accertamento da parte dell'amministratore della titolarità dell'immobile ai fini del corretto inserimento e mantenimento nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 4-ter), del codice civile”.

D.d.l. n. 2587.

d'iniziativa del senatore TUNIS

Comunicato alla Presidenza il 14 novembre 2003

Modifiche alla normativa in materia di condominio

Onorevoli Senatori. – Il presente disegno di legge vuole essere una concreta opportunità per operare una modifica alla normativa sul condominio, ormai da tempo sollecitata da moltissimi operatori del settore.

L'iniziativa si propone innanzi tutto di stabilire la nomina obbligatoria dell'amministratore in ogni realtà condominiale per consentire l'individuazione di un responsabile legale anche quando i condomini sono inferiori a cinque.

Pur lasciando la possibilità di scelta dell'amministratore fra gli stessi partecipanti del condominio in armonia con quanto previsto dall'articolo

1105 del codice civile (diritto di amministrare la cosa comune) l'incarico, però, deve essere affidato ad un soggetto iscritto in uno specifico registro tenuto dalle amministrazioni comunali, allo scopo di assicurare una gestione professionale di una attività cui il legislatore ha affidato numerose responsabilità ed interessi pubblici da tutelare.

La disponibilità presso l'amministrazione comunale di nominativi e recapiti degli amministratori in possesso di determinati requisiti, consente la tempestiva notifica di comunicazione e provvedimenti nell'ottica della protezione civile (incendi, alluvioni, crolli, nevicate, eccetera), nonché di avere precisi punti di riferimento per la salvaguardia della sicurezza di igiene ambientale, per verificare l'osservanza delle norme dei regolamenti edilizi, dei vincoli architettonici per gli immobili tutelati, delle direttive europee sulla sicurezza, delle finalità di risparmio energetico.

Può essere nominata sia una persona fisica che una persona giuridica in quanto la gestione societaria dell'amministrazione condominiale è ritenuta possibile non solo dalla dottrina e dalla giurisprudenza, ma anche dal Ministero dell'economia e delle finanze che la prevede espressamente sia nell'Unico sia nello studio di settore relativo alla categoria.

Il ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina di un nuovo amministratore è previsto anche da parte dello stesso amministratore dimissionario onde evitare una prorogatio perpetua nel caso di decisioni irrevocabili e di difficoltà per l'assemblea di raggiungere maggioranze valide per procedere alla sostituzione.

La funzione di una garanzia fideiussoria obbligatoria contro l'insolvenza è una tutela per gli amministrati, considerato che il condominio spesso rappresenta un rilevante fenomeno di gestione finanziaria in armonia con gli altri Paesi europei; basti pensare ad esempio al modello francese che determina la garanzia sull'importo dei fondi detenuti in un esercizio in conseguenza della gestione di beni altrui ed è soggetta a periodico aggiornamento.

La limitazione del compenso dell'amministratore alla data della sua sostituzione chiarisce alcuni conflitti di competenza e favorisce un rapido passaggio di consegne.

Per assicurare trasparenza, uniformità e migliore comprensione del rendiconto ed aumentare la completezza e la correttezza della sua funzione informativa dei soggetti interessati, sono stati elaborati alcuni criteri di redazione (articolo 2). In particolare il criterio di competenza consente di imputare i costi dei servizi resi agli effettivi fruitori rendendo confrontabili i rendiconti dei vari esercizi contabili; ciò in applicazione anche dei principi contabili, nonché di quanto prescrive l'articolo 2423-*bis* del codice civile.

La distinzione fra spese di conservazione d'uso e delle parti comuni è stata ritenuta indispensabile dalla giurisprudenza della suprema Corte di cassazione per individuare le diverse competenze di usufruttuario e nudo proprietario.

La situazione patrimoniale rappresenta una memoria storica del patrimonio condominiale realizzando un importante strumento di raccordo fra successivi esercizi; una relazione illustrativa faciliterà la comprensione della schematica simbologia contabile (articolo 2) attuale.

Considerato che nessuna norma obbliga l'acquirente di una unità immobiliare di comunicare all'amministratore la nuova titolarità si propone per evitare l'apparenza del diritto di obbligare il venditore, solidalmente con chi subentra, al pagamento di ogni onere condominiale, fino al momento della documentata informazione circa l'avvenuto trasferimento (articolo 4).

È stato regolato in modo più efficace il conferimento della delega limitando tale possibilità fino ad un quinto del valore dell'immobile per evitare l'accentramento di manifestazione di voto nella stessa persona (articolo 5).

Le funzioni del presidente e del segretario dell'assemblea sono state definite con precisione stabilendo che il verbale deve essere redatto durante l'assemblea evidenziando sempre i nominativi dei favorevoli e dei contrari alle decisioni, per rendere possibile l'individuazione di chi ha diritto a possibili impugnative (articolo 6).

Infine la sanzione per le infrazioni al regolamento di condominio, se non prevista dal regolamento condominiale può essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 7).

Disegno di legge

Art. 1.

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

“Art. 1129. (*Nomina e revoca dell'amministratore*). – Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore che deve essere scelto tra soggetti (persone fisiche o giuridiche) iscritti in apposito registro tenuto dall'amministrazione comunale.

Se l'assemblea non provvede alla nomina di cui al primo comma, la stessa è attuata dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dall'amministratore dimissionario nell'interesse dell'intero condominio.

Della nomina di cui al primo e secondo comma, è data comunicazione entro 15 giorni al sindaco del comune su cui insiste l'immobile.

L'amministratore è obbligato a prestare garanzia fideiussoria contro l'insolvenza.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere tacitamente confermato salvo che un quinto dei condomini ne chieda la revoca, almeno due mesi prima della scadenza del mandato conferito dall'assemblea. La tacita conferma dell'incarico non può avvenire per più di tre anni.

L'amministratore è rieleggibile e può essere revocato in ogni tempo dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice civile, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Il compenso dell'amministratore è corrisposto, da parte dell'assemblea, fino alla data della nomina del nuovo amministratore, considerato che è fatto obbligo all'amministratore revocato di procedere comunque all'ordinaria amministrazione del condominio fino alla nomina del nuovo amministratore”.

2. Il Ministro della giustizia, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, con decreto stabilisce requisiti e procedure di iscrizione al registro tenuto dalle amministrazioni comunali, nonché le modalità di pubblicità del registro stesso, i cui oneri saranno a carico degli iscritti.

Art. 2.

1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile è aggiunto il seguente:

“Art. 1130-*bis*. (*Criteri di redazione del rendiconto*). – Le rilevazioni contabili devono seguire il criterio di competenza e quindi essere attribuite all'esercizio al quale si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi incassi e pagamenti.

Il rendiconto deve distinguere analiticamente le spese per l'uso, da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni.

Deve essere redatta una situazione patrimoniale con funzione di collegamento fra i vari esercizi, che indichi crediti e debiti riferiti ai condomini ed ai fornitori, disponibilità di numerario, fondi per accantonamenti vari.

Il rendiconto annuale deve essere accompagnato da una relazione esplicativa di tutta la gestione con l'indicazione anche dei principali problemi risolti e da risolvere nell'interesse del condominio.

Copia del rendiconto e della relativa relazione esplicativa deve essere allegata all'avviso di convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione.

I condomini hanno diritto di esercitare in ogni tempo la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle parti, servizi ed

impianti comuni prendendo visione dei registri e documenti che li riguardano”.

Art. 3.

1. All'articolo 1137, terzo comma, del codice civile le parole “trenta giorni” sono sostituite dalle seguenti: “sessanta giorni”.

Art. 4.

1. All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, dopo il secondo comma inserire il seguente:

“Il condomino resta obbligato solidalmente con chi subentra nei suoi diritti, al pagamento dei contributi dovuti fino alla data della comunicazione del relativo atto di trasferimento della proprietà, da parte del condomino alienante, all'amministratore in carica”.

Art. 5.

1. All'articolo 67, il primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

“Salva disposizione contraria del regolamento condominiale, i condomini possono farsi rappresentare in assemblea, con delega conferita in forma scritta, con effetto solo per singole assemblee. La rappresentanza può essere conferita anche per le successive convocazioni a mezzo procura generale. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante non può farsi sostituire. La stessa persona non può rappresentare più di un quinto del valore dell'immobile”.

Art. 6.

1. Dopo l'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è aggiunto il seguente:

“Art. 67-bis. L'assemblea elegge un presidente con il voto della maggioranza degli intervenuti. Il presidente è assistito da un segretario designato dallo stesso presidente. Il presidente dell'assemblea accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta il risultato delle votazioni; degli esiti di tali accertamenti deve essere dato conto nel verbale, la cui redazione sull'apposito registro deve essere effettuata nel corso dell'assemblea, con l'indicazione dei condomini favorevoli e contrari con la rispettiva rappresentanza di valore millesimale”.

Art. 7.

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

“Art. 70. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito dall'assemblea condominiale, con la maggioranza dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a cinquanta euro. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie”.

D.d.l. n. 1708.

Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici 20 maggio 2004

Art. 1.

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

“Articolo 1117. (*Parti comuni dell'edificio*). – Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se non risulta il contrario dal titolo che, a pena di nullità, deve precisarne la diversa destinazione d'uso:

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, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili;

2) i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni;

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 e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed essere espresso in millesimi da apposita tabella allegata

ta. Ai soli fini della ripartizione delle spese, la tabella deve tener conto dell'uso anche potenziale delle parti comuni come determinato dalla legge e dal titolo”.

Art. 2.

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

“Articolo 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 o di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui agli articoli 873 e seguenti e quelle relative alla corrispondente tutela si applicano, in quanto compatibili, tenendo conto della condizione dei luoghi, delle destinazioni d'uso, nonché dell'amenità, della comodità e delle altre particolari caratteristiche ambientali e reddituali.

Articolo 1117-*ter*. (*Partecipazione ed usi omogenei*). – Le deliberazioni delle assemblee che riguardano le parti comuni sono annullabili se non sono approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso.

Articolo 1117-*quater*. (*Modificazioni e sostituzioni delle parti comuni*). – La sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, salvo quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 1120, può essere approvata dall'assemblea, fermo restando quanto previsto dall'articolo 1117-*ter*, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore complessivo, nei soli casi in cui ne risulti cessata l'utilità ovvero risulti egualmente realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea deve essere effettuata mediante raccomandata con avviso di ricevimento non meno di trenta giorni liberi prima della data di convocazione, deve individuare le parti comuni, deve indicare l'oggetto della deliberazione e deve descrivere il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che si intendono apportare. La convocazione deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o in quelli a tal fine destinati.

La deliberazione, se approvata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore, può produrre effetto anche con l'adesione successiva da parte di partecipanti al condominio non presenti

all'assemblea che deve essere espressa in forma scritta all'amministratore, a pena di decadenza, nei sessanta giorni successivi alla comunicazione, tale da rappresentare il valore di almeno i due terzi del condominio e di almeno un terzo dei partecipanti allo stesso. I termini di cui all'articolo 1137 decorrono dalla data di scadenza di tale termine.

La deliberazione, a pena di nullità, deve:

- 1) essere assunta con atto ricevuto da pubblico ufficiale o scrittura privata autenticata;
- 2) contenere la dichiarazione espressa dell'amministratore dell'attuazione degli adempimenti di cui al secondo comma;
- 3) determinare l'indennità che, ove richiesta, è attribuita ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Articolo 1117-*quinquies*. (*Tutela delle destinazioni d'uso*). – In caso di attività contraria alla destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni agisca per la tutela degli interessi comuni. In mancanza dell'amministratore o se l'amministratore non provvede entro trenta giorni dalla diffida, ogni condomino può chiedere che il tribunale ne ordini la cessazione in via di urgenza, salvo in ogni caso il risarcimento del danno. Il danno deve essere determinato tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati da ciascun interessato, nonché della gravità della colpa e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni”.

Art. 3.

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

“Articolo 1118. (*Diritti dei partecipanti sulle cose 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.

Il valore proporzionale di ogni unità immobiliare non può essere modificato che da atti o da sentenze che devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

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 loro conservazione, né esserne liberato da alcuni degli altri condomini”.

Art. 4.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il comma 1 è sostituito dal seguente:
 “Articolo 1120. (*Innovazioni*). – Salvo che la legge non disponga diversamente, 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. Ove le opere e gli interventi siano connessi alla sicurezza ed alla salubrità degli edifici e degli impianti sono valide le deliberazioni approvate con la maggioranza prevista dal comma secondo dell'articolo 1136”.

Art. 5.

1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:
 “Articolo 1122. (*Opere nell'edificio*). – Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso esclusivo ai sensi dell'articolo 1117, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso indicata nel titolo qualora ciò rechi danno alle parti comuni o alle altrui proprietà immobiliari, o ne diminuisca comunque il godimento o il valore. Se le modifiche comportano l'esecuzione di opere, deve essere data comunicazione delle stesse all'amministratore”.

Art. 6.

1. Dopo l'articolo 1122 è inserito il seguente:
 “Articolo 1122-bis. (*Opere individuali di interesse collettivo*). – Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici condominiali non possono essere fatti o mantenuti impianti od opere se non nelle condizioni di sicurezza prescritte dalla legge. La mancanza delle condizioni di sicurezza 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 o abitualmente accedono al condominio, anche ai fini della tutela giurisdizionale.

Il detentore a qualunque titolo di unità immobiliari di proprietà o di uso esclusivo deve consentire l'accesso, previo interpello dell'amministratore, a un tecnico qualificato nominato d'accordo con l'amministratore stesso ovvero, in mancanza, nominato dall'assemblea se ne fanno richiesta due condomini, al fine di accertare che gli impianti e le opere sono stati realizzati o sono mantenuti in condizioni di sicurezza per la sanità e l'incolumità pubblica.

Il condomino, dopo essere stato interpellato, può, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso. In mancanza, non può impedirlo, ma è esonerato dalla spesa se non risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma e in ogni caso gli è dovuta un'indennità se l'accesso cagiona danno.

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di ostacolo all'ispezione ai fini dei precedenti commi.

Se dall'ispezione risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma, il condomino deve comunicare all'amministratore le modalità e il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori di messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità e il tempo dell'accesso per ogni opportuna verifica. In mancanza, l'amministratore predispone senza ritardo, con la collaborazione del tecnico qualificato, il piano di intervento con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguire e lo comunica ai condomini. L'inerzia del condomino interessato o del detentore a qualunque titolo importa approvazione del piano e delle modalità per la sua esecuzione.

Se l'amministratore manca o rimane inerte per dieci giorni dopo che anche un solo condomino lo abbia diffidato ad agire, l'iniziativa per l'ispezione e per le attività successive può essere assunta anche da uno solo degli interessati di cui al primo comma.

L'inerzia dell'amministratore è considerata grave irregolarità ai fini della revoca dell'incarico.

Nei confronti di coloro che non permettono l'ispezione, o che contestano il piano di intervento, ovvero che ostacolano o contestano l'esecuzione di esso, può essere proposta denuncia di danno temuto ai sensi dell'articolo 1172, previa, se ritenuta opportuna, istanza di accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'articolo 696 del codice di procedura civile.

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano d'intervento deve essere integrata con una relazione in cui sono elencati dettagliatamente i lavori eseguiti e i materiali impiegati. Copia della documentazione è conservata negli atti del condominio. Tutti i soggetti indicati nel primo comma hanno diritto ad avere copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari”.

Art. 7.

1. All'articolo 1124 del codice civile, il primo comma è sostituito dal seguente:

“Articolo 1124. (*Manutenzione e ricostruzione delle scale*). – Le scale so-

no mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono e dei locali che costituiscono corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale”.

Art. 8.

1. L'articolo 1129 è sostituito dal seguente:

“Articolo 1129. (*Nomina e revoca dell'amministratore*). – Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina amministratore uno di essi o un terzo. Se l'assemblea non provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini, nomina amministratore uno di essi o altro condomino da essi indicato; in caso di mancata designazione o di mancata accettazione, nomina un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve dichiarare i propri dati anagrafici, di avere il godimento dei diritti civili, l'eventuale appartenenza ad associazioni di categoria, gli altri condomini amministrati il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) 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, aperto al pubblico, deve essere 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, aperto al pubblico, deve essere affissa l'indicazione della generalità e dei recapiti, anche telefonici della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Il condominio, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, può deliberare che l'amministratore nominato, prima dell'accettazione, presti idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, anche mediante prestazione di fideiussione. Sono privi di effetto, in mancanza della relativa prestazione, la nomina o il rinnovo del suo incarico.

L'amministratore è obbligato a collocare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini in specifico conto separato, con modalità idonee a consentirne l'accesso a fini informativi da parte di ciascun condomino.

Per gli edifici di oltre nove unità immobiliari, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo, dispone altresì le modalità e i limiti con i quali l'amministratore può prelevare somme dal conto condominiale, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di

forma congiunta con l'amministratore. Analogamente l'Assemblea provvede nel caso in cui siano da essa stabilite spese straordinarie. Le somme versate non sono soggette a revocatoria fallimentare e a revocatoria ordinaria. I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino.

Il compenso dell'amministratore comprende le operazioni necessarie alla successione nel suo incarico. Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore un compenso determinato dall'assemblea in funzione del tempo necessario, non superiore a venti giorni, per le operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro verbale 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 sempre tenuto a mettere in mora gli obbligati inadempienti decorsi trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile.

L'amministratore è obbligato a intraprendere iniziative giudiziarie per la riscossione forzosa delle somme dovute da ciascun obbligato, incluse quelle di cui all'articolo 63, comma 1 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile 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, l'amministratore risponde nei confronti dei terzi nei limiti delle somme non riscosse per le quali non abbia attivato le iniziative di cui al primo periodo del presente comma.

Salvo diversa deliberazione, l'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. L'assemblea convocata per la revoca può deliberare 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.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità dell'amministratore, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte di cui al primo comma:

a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore;

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

c) la gestione che generi confusione tra il patrimonio del condominio e il

patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;

d) aver consentito senza che ve ne fossero i presupposti, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio;

e) l'omissione delle iniziative di cui al nono e al decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute da ciascun obbligato entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile”.

Art. 9.

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

“Articolo 1130. (*Attribuzioni dell'amministratore*). – L'amministratore, oltre agli obblighi ed ai compiti di cui alla disposizione precedente, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, incluse quella di cui all'articolo 1117-*quater*, 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 tutti gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni unità immobiliare nonché da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà e dagli atti concernenti l'attuazione delle normative di sicurezza. Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o non esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della tito-

larità del bene. Il giudice di pace, qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del 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, devono essere annotati: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, i contenuti delle discussioni e delle delibere formate nelle assemblee, nonché le dichiarazioni espresse dai singoli condomini che ne facciano richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate, in successione tra loro, le date della nomina e della revoca di ogni amministratore succedutosi nel condominio, nonché la descrizione del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche in via informatica;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-*quater*.

Il rendiconto condominiale è redatto secondo i criteri di cassa e di competenza ed in ogni caso nella forma atta a consentire una chiara verifica delle voci di spesa e di entrata e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale deve essere accompagnato da una relazione esplicativa di tutta la gestione con l'indicazione anche dei principali problemi risolti e da risolvere nell'interesse del condominio. Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare, in relazione ai rispettivi diritti, può prendere visione dei documenti giustificativi. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per cinque anni dalla data dell'ultima registrazione.

Per edifici di oltre nove unità immobiliari l'assemblea può nominare, unitamente all'amministratore, un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo e su delega dell'assemblea, quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante del condominio, può assumere in via provvisoria le funzioni dell'amministratore, anche nel caso di dimissioni di questo o scadenza dell'incarico senza che l'assemblea abbia provveduto alla nuova nomina”.

Art. 10.

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

“a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: ‘L'amministra-

tore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed è legittimato ad eseguire gli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione si considera non apposto';

b) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

‘L'amministratore, anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio’.

Art. 11.

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

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione; l'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

L'atto di citazione deve essere notificato, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i partecipanti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Al predetto termine di impugnativa si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742.

Qualora vi siano valide ragioni per temere che l'imminente esecuzione della volontà assembleare comporti un pregiudizio irreparabile del diritto vantato, l'impugnativa con richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere proposta con ricorso depositato nella cancelleria del giudice competente per il merito.

La proposizione di rimedi cautelari preventivi sospende il termine di decadenza dell'impugnativa. Il termine è altresì sospeso a seguito della proposizione di ricorsi a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o altri organismi ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori ove previsti nel regolamento di condominio e nuovamente decorre dopo dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura conciliativa e in ogni caso dopo che sono trascorsi novanta giorni dall'avvio della stessa.

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera

può essere chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa”.

Art. 12.

1. Il comma 3 dell'articolo 1138 del codice civile, è sostituito dal seguente:

“Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e, controfirmato da ogni votante, deve essere allegato al relativo verbale di approvazione facendone parte integrante, salve le disposizioni in materia di formazione e di sottoscrizione degli atti in via telematica”.

Art. 13.

1. L'articolo 1139 del codice civile è abrogato.

Art. 14.

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

“a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

‘14) gli atti e le sentenze, nonché le delibere di cui all'articolo 1117-*quater*, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti e le domande giudiziali che li riguardano;’;

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

‘15) gli atti che operano la modificazione della proprietà o di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti ovvero impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni o a complessi di beni per realizzare interessi meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico ai sensi dell'articolo 1322’”.

Art. 15.

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

“a) al numero 1), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ‘Per i condomini, devono essere indicate la denominazione, ubicazione e codice fiscale.’;

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

‘Le trascrizioni delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* 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 i condominii 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. 16.

1. All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

“a) dopo il primo comma, è aggiunto il seguente:

‘Gli obbligati in regola con i pagamenti hanno il beneficio della preventiva escussione. Il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme dovute da ciascuno obbligato entro tre mesi dal giorno il cui il credito è divenuto esigibile deve essere comunicato dall'amministratore ai creditori del condominio ancora insoddisfatti.’;

b) il comma 2, è sostituito dal seguente:

‘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. Tuttavia, la solidarietà perdura fino a quando non sia stata comunicata all'amministratore copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro.’;

c) il comma 3, è sostituito dal seguente:

‘In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore può sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria riconosca in via d'urgenza l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi. Il divieto di sospensione non può avere durata superiore a sei mesi.’.

Art. 17.

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

“Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal dodicesimo 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. 18.

1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie il comma 3 è sostituito dai seguenti:

“L'avviso di convocazione 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. La incompleta o mancata convocazione dei condomini determina l'annullabilità della delibera assembleare impugnabile, nei termini di decadenza di cui all'articolo 1137 del codice civile, solo dai condomini, assenti o dissenzienti, titolari del diretto interesse alla completezza della convocazione in quanto da questa pretermessi.

L'assemblea chiamata 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 ove sono indicate le ulteriori date di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di ulteriori convocazioni”.

Art. 19.

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

“Ogni proprietario di ogni unità immobiliare può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai condomini interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i condomini di ciascun edificio e i proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, ovvero i condominii formati da più edifici o da condominii di unità immobiliari designano con la maggioranza dell'articolo 1136, comma quinto, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente. 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 e ad esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata, nonché di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* e eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

All'amministratore non possono essere conferiti poteri di rappresen-

za diversi da quelli stabiliti dalla legge né deleghe per la partecipazione all'assemblea. Il condomino che sia amministratore non ha diritto di voto nelle materie che riguardano la sua attività.

L'usufruttuario, ovvero, salvo espresso patto contrario, il conduttore, di un piano o porzione di piano esercita il diritto di voto nella delibera 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 deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio ed in quelle dell'articolo 1117-*quater* il diritto di voto spetta invece al proprietario”.

Art. 20.

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il numero 2), è aggiunto il seguente:

“3) quando risultino alterati in 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”.

Art. 21.

1. All'articolo 7 del codice di procedura civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “nonché per le procedure relative all'accertamento da parte dell'amministratore della titolarità dell'immobile ai fini del corretto inserimento e mantenimento nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6 del codice civile”.

Art. 21-*bis*.

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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile”.

Art. 21-*bis*.

1. All'articolo 26 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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile”.

Art. 21-bis.

1. All'articolo 2-*bis* del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della legge 20 marzo 2001, n. 66, al comma 13, la parola: "terzo" è sostituita dalla seguente: "secondo".

Anno 2004. Ulteriori modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici.

(622) PASTORE ed altri. – Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici

(1659) MANFREDI ed altri. – Modifiche del codice civile in materia di condominio

(1708) BUCCIERO ed altri. – Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all' articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici

(2587) TUNIS. – Modifiche alla normativa in materia di condominio – e petizioni nn. 9, 356 e 407 ad essi attinenti

(Seguito dell'esame congiunto e rinvio)

Riprende l'esame congiunto dei disegni di legge in titolo, sospeso nella seduta del 13 maggio scorso.

Il presidente Antonino CARUSO avverte che si passerà all'esame degli emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dal Comitato ristretto per l'esame dei disegni di legge in titolo e pubblicato in allegato al resoconto della seduta del 13 maggio scorso, a partire dagli emendamenti relativi all'articolo 2.

Il relatore MUGNAI (AN) illustra quindi l'emendamento 2.1 ed osserva che la sua proposta è diretta a precisare che, per poter assumere validamente le deliberazioni di cui al nuovo articolo 1117-*quater* – quelle cioè dirette alla sostituzione delle parti comuni ovvero alla modificazione della loro destinazione d'uso – deve constare l'approvazione anche della maggioranza dei partecipanti al condominio in aggiunta al voto favorevole di almeno i due terzi del valore, così come ora previsto dal testo in esame. Si tratta di un intervento che, rafforzando il quorum deliberativo, mira ad evitare che, ad esempio, un condomino che rappresenti da solo i due terzi del valore possa assumere con effetto per tutti gli altri determinazioni così rile-

vanti per la proprietà condominiale, quali sono quelle di cui al predetto articolo 1117-*quater*. Si tratta inoltre di una proposta che risponde ad una esigenza di carattere sistematico, riproponendo un criterio, quello dell'approvazione per capi e per valore, che è insito nella vigente disciplina del condominio, come si desume agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

Il senatore BUCCIERO (AN) ritiene invece preferibile che permanga l'indicazione del solo criterio dell'approvazione dei due terzi del valore in quanto si tratta di una soluzione coerente con la natura dell'oggetto della delibera di cui all'articolo 1117-*quater* che, a differenza di altri casi, è destinata ad incidere sulla proprietà condominiale e non attiene invece alla gestione. Rappresenta altresì che l'introduzione del concorrente criterio della maggioranza per capi potrebbe di fatto limitare a pochi casi l'applicazione della norma pregiudicando di fatto l'efficacia della riforma.

Il senatore MARITATI (DS-U) manifesta il suo sostegno per l'idea sottostante all'emendamento 2.1 in quanto non ritiene condivisibile che un solo condomino possa da solo assumere determinazioni così importanti per tutti come, ad esempio, la modificazione della destinazione d'uso di un bene condominiale.

Il senatore Luigi BOBBIO (AN), in accordo con quanto dichiarato dal senatore BUCCIERO, ritiene che il criterio della maggioranza per capi sia estraneo alla natura ed all'oggetto della delibera di cui all'articolo 1117-*quater*, non ritenendo giusto che la maggioranza dei condomini che però rappresenti solo una quota non rilevante della proprietà condominiale possa, di fatto, paralizzare l'esplicazione degli interessi "proprietari" della maggioranza dei due terzi del valore.

Seguono brevi interventi del relatore MUGNAI (AN) – che, a sostegno dell'emendamento 2.1, richiama l'attenzione sulla portata in ogni caso innovativa dell'articolo 1117-*quater* che per la prima volta supera il criterio della necessaria unanimità dei consensi dei condomini per l'adozione di atti incidenti sulla proprietà condominiale – del senatore Luigi BOBBIO (AN) e del senatore BUCCIERO (AN) – che invece ribadiscono l'estraneità del criterio della maggioranza per capi all'oggetto della delibera in esame, sottolineando ancora una volta i rischi concreti di paralisi dell'attività decisionale in materia per effetto della sua introduzione.

Dopo brevi interventi del senatore ZANCAN (Verdi-U) e del senatore SEMERARO (AN) sulla sindacabilità delle delibere di cui al nuovo articolo 1117-*quater*, ha ancora una volta la parola il senatore ZANCAN (Verdi-U) il quale osserva che, in considerazione dell'oggetto della delibera in esame, il solo criterio da adottare dovrebbe essere quello della maggioranza per capi.

Seguono interventi del relatore MUGNAI (AN) – che richiama ancora una volta l'attenzione sulla portata innovativa dell'articolo 1117-*quater* e sul carattere sistematico dell'intervento proposto dall'emendamento 2.1 – e del senatore BUCCIERO (AN), il quale, ribadendo la sua contrarietà alla proposta del relatore, ricorda che le preoccupazioni espresse dai sostenitori del criterio della maggioranza per capi possono ritenersi superate dalla previsione di una indennità che, in base a quanto già indicato nell'articolo 1117-*quater*, è attribuita ai condomini che sopportino una diminuzione del loro diritto in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva.

Il presidente Antonino CARUSO invita a considerare la proposta di abbassare ad un terzo dei condomini il quorum richiesto.

Dopo che alla proposta ha aderito il senatore MARITATI (DS-U), il RELATORE (AN) modifica l'emendamento 2.1 riformulandolo nell'emendamento 2.1 (testo 2).

Il senatore Luigi BOBBIO (AN), pur preannunciando il voto favorevole del Gruppo Alleanza Nazionale sull'emendamento del relatore 2.1 (testo 2), sottolinea ancora una volta che la proposta non può ritenersi pienamente rispettosa della natura e dell'oggetto della delibera di cui all'articolo 1117-*quater*.

Il senatore ZANCAN (Verdi-U) dichiara il voto contrario sull'emendamento 2.1 (testo 2).

Dopo che il presidente Antonino CARUSO ha constatato la presenza del numero legale, posto a i voti, l'emendamento 2.1 (testo 2), è approvato.

Il RELATORE (AN), illustrando l'emendamento 2.2, osserva che la proposta in esso contenuta non è altro che un intervento di necessario coordinamento che consegue all'approvazione dell'emendamento 2.1 (testo 2). Con l'occasione modifica l'emendamento 2.2 riformulandolo nell'emendamento 2.2 (testo 2) coerentemente con la modifica introdotta all'emendamento 2.1.

Il senatore ZANCAN (Verdi-U) manifesta forti perplessità per il meccanismo di formazione successiva della volontà condominiale introdotta dal terzo comma del nuovo 1117-*quater* ritenendo necessario che la stessa si formi all'interno dell'Assemblea per l'opportunità di un confronto trasparente ed il più ampio possibile sui temi all'ordine del giorno.

Il senatore MARITATI (DS-U), condivide le preoccupazioni espresse dal senatore Zancan, e auspica una nuova previsione che, escludendo la possibilità di raggiungere il quorum richiesto attraverso adesioni successive, assicuri in ogni caso la formazione della volontà condominiale all'interno dell'assemblea, ipotizzando al riguardo più assemblee, in successive convoca-

zioni, per le quali varrebbero quorum di validità di volta in volta meno elevati. L'attuale previsione introduce invece un sistema di formazione della volontà condominiale che reputa non in linea con la disciplina vigente e che si presterebbe a favorire comportamenti non trasparenti.

Il senatore BUCCIERO (AN) ricorda come i temi in discussione siano stati già ampiamente esaminati in sede di Comitato ristretto, decidendo in quella sede di addivenire alla soluzione indicata per far sì che deliberazioni quali quelle in esame possano essere assunte in molte situazioni, quali quelle dei cosiddetti super-condomini, nelle quali invece l'elevato numero di condomini renderebbe di fatto impercorribile la via tradizionale della formazione della volontà condominiale esclusivamente in sede assembleare. Richiama poi l'attenzione sui costi rilevanti correlati alla necessità di effettuare convocazioni successive qualora si intendesse dar seguito alla proposta del senatore Maritati.

Il presidente Antonino CARUSO ricorda come il meccanismo dell'adesione successiva non sia estraneo all'ordinamento, citando al riguardo la disciplina dell'articolo 178 della legge fallimentare. Osserva peraltro come l'attuale formulazione del terzo comma dell'articolo 1117-*quater* potrebbe essere ulteriormente migliorata precisando che l'adesione successiva possa essere fatta solo dai non partecipanti all'assemblea occorrendo altresì chiarire la forma delle adesioni.

Accogliendo la proposta del Presidente, il RELATORE modifica l'emendamento 2.2 riformulandolo nell'emendamento 2.2 (testo 3).

Il senatore ZANCAN (Verdi-U) preannuncia il voto contrario sull'emendamento 2.2 (testo 3) ribadendo la preferenza per una disposizione che assicuri il formarsi della volontà condominiale all'interno dell'assemblea.

Posto ai voti, con distinte votazioni, l'emendamento 2.2 (testo 3) e l'articolo 2, come modificato, sono approvati.

Il seguito dell'esame congiunto è infine rinviato.

La seduta termina alle ore 22,30.

(622) PASTORE ed altri. – Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici

(1659) MANFREDI ed altri. – Modifiche del codice civile in materia di condominio

(1708) BUCCIERO ed altri. – Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7

del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici.

(2587) TUNIS. – Modifiche alla normativa in materia di condominio – e petizioni nn. 9, 356 e 407 ad essi attinenti.

(Seguito e conclusione dell'esame congiunto)

Riprende l'esame congiunto sospeso nella seduta notturna del 18 maggio scorso.

Il presidente Antonino CARUSO avverte che si proseguirà nell'esame degli emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dal Comitato ristretto per i disegni di legge in titolo, già pubblicato in allegato al resoconto della seduta del 13 maggio scorso, a partire da un emendamento relativo all'articolo 3.

Il relatore MUGNAI (AN), illustrando l'emendamento 3.1, rappresenta che la proposta in esso contenuta, come molte altre a sua firma, è diretta semplicemente ad introdurre nel testo un miglioramento sotto il profilo meramente redazionale.

Posto ai voti l'emendamento 3.1 è approvato. È quindi approvato l'articolo 3, come modificato.

Il RELATORE illustra poi gli emendamenti 4.1 e 4.2. Il primo è diretto ad espungere dal disposto del nuovo primo comma dell'articolo 1120 del codice civile il riferimento ad alcune leggi speciali in esso contenuto, preferendosi assicurare l'esigenza di dettare un criterio uniforme quanto al quorum di validità per l'assunzione delle delibere indicate, attraverso la tecnica della novellazione delle disposizioni interessate piuttosto che con la modifica di una disposizione del codice civile, così come proposto nel testo unificato. La proposta espressa dall'emendamento 4.2, invece, si giustifica per l'erroneità del richiamo ivi operato alle disposizioni di cui al nuovo articolo 1117 *quater* che attiene ad una diversa fattispecie.

Posti quindi ai voti, con distinte votazioni, sono approvati gli emendamenti 4.1 e 4.2 nonché l'articolo 4 come modificato.

Si passa quindi all'esame degli emendamenti riferiti all'articolo 8.

Il presidente Antonino CARUSO fa propri e dà per illustrati gli emendamenti 8.1, 8.5 e 8.7.

Il RELATORE, illustrando gli emendamenti a sua firma riferiti all'articolo 8 osserva che in molti casi, come per gli emendamenti 8.2, 8.8, 8.9, 8.10 e 8.11, si tratta di interventi di mero coordinamento formale o comunque diretti ad introdurre miglioramenti sotto il profilo redazionale. Gli emendamenti 8.3 e 8.4, invece, intendono meglio precisare l'indicazione dei dati da

affiggere sul luogo di accesso al condominio concernenti l'amministratore o la persona che svolge funzioni analoghe.

Accogliendo un suggerimento del presidente Antonino Caruso, il RELATORE modifica gli emendamenti 8.3 e 8.4, riformulandoli negli emendamenti 8.3 (testo2) e 8.4 (testo 2).

Riferendosi quindi all'emendamento 8.6, il relatore osserva che la proposta in esso contenuta, recependo alcune indicazioni emerse nel corso dell'esame, è diretta a far sì che le cautele previste dal comma settimo del nuovo articolo 1129 del codice civile, dovrebbero trovare applicazione per gli edifici di oltre nove unità immobiliari. È questa una indicazione altresì coerente con quanto previsto nell'ultimo comma del nuovo articolo 1130, con riferimento alla nomina del consiglio di condominio.

Sul punto seguono brevi interventi del senatore BUCCIERO (AN) – che invita la Commissione a valutare se l'indicazione di nove unità immobiliari non sia da ritenersi inadeguata potendo in alcuni casi ostacolare l'attività di gestione di piccole realtà condominiali – del presidente Antonino CARUSO – che invece manifesta preoccupazione per una certa rigidità della disposizione, sia per quanto attiene all'obbligo di firma congiunta sia per la necessità di una previa deliberazione assembleare per la cui assunzione si prevedono quorum particolarmente elevati – e del senatore GUBETTI (FI) che invita a considerare se non sia opportuno introdurre ulteriori cautele, quali ad esempio riferire il limite del quarto ad un arco temporale determinato quale potrebbe essere un trimestre, per evitare comportamenti fraudolenti o elusivi dell'obbligo.

Recependo i suggerimenti emersi il relatore modifica l'emendamento 8.6, riformulandolo nell'emendamento 8.6 (testo 2).

Il RELATORE formula quindi un parere contrario sugli emendamenti 8.1, 8.5 e 8.7 raccomandando l'approvazione degli emendamenti a sua firma.

Il senatore BUCCIERO (AN), riferendosi all'emendamento 8.5 si interroga se non sia il caso prevedere un qualche massimale per le polizze fideiussorie nella fase di prima applicazione della nuova disciplina, per favorirne l'attuazione.

Sulla proposta si apre un breve dibattito nel quale prendono la parola il senatore ZICCONI (FI) – dichiarando di non condividere la preoccupazione espressa dal senatore Bucciero, in quanto la questione sollevata dovrebbe trovare la sua naturale soluzione nella normale dinamica economica dei rapporti contrattuali – il senatore SEMERARO (AN) – che sottolinea la diversità esistente tra polizza fideiussoria ed assicurazione invitando ad una più attenta riflessione sul punto – e il senatore Luigi BOBBIO (AN), per sot-

tolinare l'insufficienza del sistema introdotto in conseguenza del possibile mancato pagamento dei premi da parte dell'amministratore.

Il relatore MUGNAI (AN) ricorda che l'obiettivo della disposizione in esame, pur in astratto suscettibile di essere migliorata ulteriormente, non era quello di trasferire all'amministratore i rischi tipici della proprietà condominiale, ma quello di garantire il condominio da errori professionali o omissioni o comunque comportamenti scorretti dell'amministratore. Manifesta quindi la sua disponibilità a riconsiderare la disposizione, ad esempio, prevedendo il riferimento generico a "idonee garanzie".

Dopo brevi interventi dei senatori BUCCIERO (AN), ZICCONI (FI), Luigi BOBBIO (AN) e del presidente Antonino CARUSO, recependone i suggerimenti, il relatore presenta – e la Commissione ammette – l'emendamento 8.500.

Posto ai voti, l'emendamento 8.1 è respinto. Sono invece approvati, in esito a distinte votazioni, gli emendamenti 8.2, 8.3 (testo 2), 8.4 (testo 2) e l'emendamento 8.500. Risulta conseguentemente precluso l'emendamento 8.5. È quindi posto ai voti e risulta approvato l'emendamento 8.6 (testo 2). L'emendamento 8.7 è invece respinto.

Sono poi approvati, con distinte votazioni, gli emendamenti 8.8, 8.9, 8.10 e 8.11, nonché l'articolo 8, come modificato.

Risultano altresì approvati, in esito a distinte votazioni, gli emendamenti 9.1, 9.2 e l'articolo 9 come emendato, l'emendamento 17.1 e l'articolo 17 come emendato, nonché gli emendamenti 21.01, 21.02 e 21.03.

Si passa alla votazione sul conferimento del mandato al relatore.

I senatori ZICCONI (FI) e Luigi BOBBIO (AN) dichiarano il voto favorevole dei rispettivi Gruppi.

La Commissione si riserva poi di approfondire ulteriormente nel seguito dell'esame dei disegni di legge in titolo la tematica dell'istituzione del registro degli amministratori di condominio, anche dopo aver assunto le necessarie informazioni dai soggetti cui potrebbe essere attribuita la tenuta del registro medesimo.

Il presidente Antonino CARUSO ringrazia il relatore MUGNAI (AN) e i componenti del Comitato ristretto per il lavoro svolto che ha permesso di giungere ad un testo che è da più parti considerato una vera riforma della disciplina del condominio, rivolgendo inoltre un ringraziamento particolare al Prof. Michele Costantino.

La Commissione delibera quindi di dare mandato al relatore a riferire in senso favorevole all'Assemblea sui disegni di legge in titolo nel testo unificato predisposto dal Comitato ristretto con le modifiche apportate nel cor-

so dell'esame, autorizzandolo altresì ad effettuare gli interventi di coordinamento formale necessari e a richiedere lo svolgimento della relazione orale, intendendosi concluso l'esame delle connesse petizioni.

La Commissione conviene, altresì, di chiedere al Presidente del Senato la riassegnazione in sede deliberante dei disegni di legge in titolo, riservandosi la Presidenza di acquisire il consenso dei Gruppi non presenti in Commissione al momento della deliberazione

**Testo del disegno di legge di riforma del condominio come approvato,
in sede referente, dalla Commissione Giustizia del Senato aggiornato con
l'atto parlamentare 9 marzo 2005**

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 dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo che, a pena di nullità, deve precisarne la diversa destinazione d'uso:

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, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili;

2) i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni;

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 e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed essere espresso in millesimi in apposita tabella allegata. Ai soli fini della ripartizione delle spese, la tabella deve tener conto dell'uso anche potenziale delle parti comuni come determinato dalla legge e dal titolo”.

Art. 2.

1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono aggiunti 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 o di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui agli articoli 873 e seguenti e quelle relative alla corrispondente tutela si applicano, in quanto compatibili, tenendo conto della condizione dei luoghi, delle destinazioni d'uso, nonché dell'amenità, della comodità e delle altre particolari caratteristiche ambientali e reddituali.

Art. 1117-ter. (*Partecipazione ed usi omogenei*). – Le deliberazioni delle assemblee che riguardano le parti comuni sono annullabili se non sono approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso.

Art. 1117-quater. (*Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni*). – Salvo quanto disposto dall'articolo 1117-ter e dal secondo comma dell'articolo 1120, la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, può essere approvata dall'assemblea, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore complessivo, nei soli casi in cui ne risulti cessata l'utilità ovvero risulti egualmente realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea da effettuarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno trenta giorni liberi prima della data di convocazione, deve individuare le parti comuni, indicare l'oggetto della deliberazione e descrivere il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che si intendono apportare. La convocazione deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o in quelli a tal fine destinati.

La deliberazione, se approvata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore, può produrre effetto anche con l'adesione successiva da parte di partecipanti al condominio non presenti all'assemblea che deve essere espressa in forma scritta all'amministratore, a pena di decadenza, nei sessanta giorni successivi alla comunicazione, tale da rappresentare il valore di almeno i due terzi del condominio e di almeno un terzo dei partecipanti allo stesso. I termini di cui all'articolo 1137 decorrono dalla data di scadenza di tale termine.

La deliberazione, a pena di nullità, deve:

1) essere assunta con atto ricevuto da pubblico ufficiale o scrittura privata autenticata;

2) contenere la dichiarazione espressa dell'amministratore dell'attuazione degli adempimenti di cui al secondo comma;

3) determinare l'indennità che, ove richiesta, è attribuita ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-*quinquies*. (*Tutela delle destinazioni d'uso*). – In caso di attività contraria alla destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni agisca per la tutela degli interessi comuni. In mancanza dell'amministratore o se l'amministratore non provvede entro trenta giorni dalla diffida, ogni condomino può chiedere che il tribunale ne ordini la cessazione in via di urgenza, salvo in ogni caso il risarcimento del danno. Il danno deve essere determinato tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati da ciascun interessato, nonché della gravità della colpa e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni”.

Art. 3.

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

“Art. 1118. (*Diritti dei partecipanti sulle cose 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.

Il valore proporzionale di ogni unità immobiliare non può essere modificato che per mezzo di atti o in forza di sentenze che devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

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 loro conservazione, né esserne liberato dagli altri condomini”.

Art. 4.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il comma 1 è sostituito dal seguente:

“Art. 1120. (*Innovazioni*). – Salvo che la legge disponga diversamente, 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. Ove le opere e gli interventi siano connessi alla sicurezza ed alla salubrità degli edifici e degli impianti sono valide le deliberazioni approvate con la maggioranza prevista dal comma secondo dell'articolo 1136”.

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, nel piano o porzione di piano di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso esclusivo ai sensi dell'articolo 1117, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso indicata nel titolo qualora ciò rechi danno alle parti comuni o alle altrui proprietà immobiliari, o ne diminuisca comunque il godimento o il valore.

Se le modifiche comportano l'esecuzione di opere, deve essere data comunicazione delle stesse all'amministratore”.

Art. 6.

1. Dopo l'articolo 1122 è inserito il seguente:

“Art. 1122-*bis*. (*Interventi di interesse collettivo*). – Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici condominiali non possono essere fatti o mantenuti impianti od opere se non nelle condizioni di sicurezza prescritte dalla legge. La mancanza delle condizioni di sicurezza 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 o abitualmente accedono al condominio, anche ai fini della tutela giurisdizionale.

Il detentore a qualunque titolo di unità immobiliari di proprietà o di uso esclusivo deve consentire l'accesso, previo interpello dell'amministratore, a un tecnico qualificato nominato d'accordo con l'amministratore stesso ovvero, in mancanza, nominato dall'assemblea se ne fanno richiesta due condomini, al fine di accertare che gli impianti e le opere sono stati realizzati o sono mantenuti in condizioni di sicurezza per la sanità e l'incolumità pubblica.

L'interpellato, può, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso. In mancanza, non può impedirlo, ma è esonerato dalla spesa se non risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma e in ogni caso gli è dovuta un'indennità se l'accesso cagiona danno.

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di ostacolo all'ispezione ai fini dei precedenti commi.

Se dall'ispezione risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma, il condomino deve comunicare all'amministratore le modalità e il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori di messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità e il tempo dell'accesso per ogni opportuna

verifica. In mancanza, l'amministratore predispone senza ritardo, con la collaborazione del tecnico qualificato, il piano di intervento con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguire e lo comunica ai condomini. L'inerzia del condomino interessato o del detentore a qualunque titolo importa approvazione del piano e delle modalità per la sua esecuzione.

Se l'amministratore manca o rimane inerte per dieci giorni dopo che anche un solo condomino lo abbia diffidato ad agire, l'iniziativa per l'ispezione e per le attività successive può essere assunta anche da uno solo degli interessati di cui al primo comma.

L'inerzia dell'amministratore è considerata grave irregolarità ai fini della revoca dell'incarico.

Nei confronti di coloro che non permettono l'ispezione, o che contestano il piano di intervento, ovvero che ostacolano o contestano l'esecuzione di esso, può essere proposta denuncia di danno temuto ai sensi dell'articolo 1172, previa, se ritenuta opportuna, istanza di accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'articolo 696 del codice di procedura civile.

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano d'intervento deve essere integrata con una relazione in cui sono elencati dettagliatamente i lavori eseguiti e i materiali impiegati. Copia della documentazione è conservata negli atti del condominio. Tutti i soggetti indicati nel primo comma hanno diritto ad avere copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari”.

Art. 7.

1. All'articolo 1124 del codice civile, il primo comma è sostituito dal seguente:

“Art. 1124. (*Manutenzione e ricostruzione delle scale*). – Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono e dei locali che costituiscono corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale”.

Art. 8.

1. L'articolo 1129 è sostituito dal seguente:

“Art. 1129. (*Nomina e revoca dell'amministratore*). – Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina amministratore uno di essi o un terzo. Se l'assemblea non provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini, nomina amministratore uno di essi o altro condomino da essi indicato; in caso di mancata designazione o di mancata accettazione, nomina un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve dichiarare i propri dati anagrafici, di avere il godimento dei diritti civili, l'eventuale appartenenza ad associazioni di categoria, gli altri condomini amministrati il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130 nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato 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, aperto al pubblico, deve essere 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, aperto al pubblico, deve essere affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Il condominio, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, può deliberare che l'amministratore nominato, prima dell'accettazione, presti idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, anche mediante prestazione di fidejussione. Sono privi di effetto, in mancanza della relativa prestazione, la nomina o il rinnovo del suo incarico.

L'amministratore è obbligato a collocare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini in specifico conto separato, con modalità idonee a consentirne l'accesso a fini informativi da parte di ciascun condomino.

Per gli edifici di oltre nove unità immobiliari, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo, dispone altresì le modalità e i limiti con i quali l'amministratore può prelevare somme dal conto condominiale, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di firma congiunta con l'amministratore. Analogamente l'Assemblea provvede nel caso in cui siano da essa stabilite spese straordinarie. Le somme versate non sono soggette a revocatoria fallimentare e a revocatoria ordinaria. I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino.

Il compenso dell'amministratore comprende le operazioni necessarie alla successione nel suo incarico. Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore un compenso determinato dall'assemblea in funzione del tempo necessario, non superiore a venti giorni, per le operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro verbale e di ogni altro carteggio relativo ad operazioni di riscossione delle quote non-

ché a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare il pregiudizio degli interessi comuni e dei singoli condomini.

L'amministratore è sempre tenuto a mettere in mora gli obbligati inadempienti decorsi trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile.

L'amministratore è obbligato a intraprendere iniziative giudiziarie per la riscossione forzosa delle somme dovute da ciascun obbligato, incluse quelle di cui all'art. 63, comma 1 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile 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, l'amministratore risponde nei confronti dei terzi nei limiti delle somme non riscosse per le quali non abbia attivato le iniziative di cui al primo periodo del presente comma.

Salvo diversa deliberazione, l'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. L'assemblea convocata per la revoca può deliberare 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.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità dell'amministratore, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte di cui al primo comma:

- a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore;
- b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;
- c) la gestione che generi confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;
- d) aver consentito senza che ve ne fossero i presupposti, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio;
- e) l'omissione delle iniziative di cui al nono e al decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute da ciascun obbligato entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile".

Art. 9.

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

“Art. 1130. (*Attribuzioni dell'amministratore*). – L'amministratore, oltre agli obblighi ed ai compiti di cui alla disposizione precedente, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, incluse quella di cui all'articolo 1117-*quater*, 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 tutti gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni unità immobiliare nonché da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà e dagli atti concernenti l'attuazione delle normative di sicurezza. Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o non esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della titolarità del bene. Il giudice di pace, qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del 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, devono essere annotati: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, i contenuti delle discussioni e delle delibere formate nelle assemblee, nonché le dichiarazioni espresse dai singoli condomini che ne facciano richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate, in successione tra loro, le date della nomina e della revoca di ogni amministratore succedutosi nel condominio, nonché la descrizione

del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche in via informatica;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-*quater*.

Il rendiconto condominiale è redatto secondo i criteri di cassa e di competenza ed in ogni caso nella forma atta a consentire una chiara verifica delle voci di spesa e di entrata e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale deve essere accompagnato da una relazione esplicativa di tutta la gestione con l'indicazione anche dei principali problemi risolti e da risolvere nell'interesse del condominio. Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare, in relazione ai rispettivi diritti, può prendere visione dei documenti giustificativi. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per cinque anni dalla data dell'ultima registrazione.

Per edifici di oltre nove unità immobiliari l'assemblea può nominare, unitamente all'amministratore, un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo e su delega dell'assemblea, quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante del condominio, può assumere in via provvisoria le funzioni dell'amministratore, anche nel caso di dimissioni di questo o scadenza dell'incarico senza che l'assemblea abbia provveduto alla nuova nomina”.

Art. 10.

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

“a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: ‘L'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'art. 1117-*quater* ed è legittimato ad eseguire gli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione si considera non apposto’;

b) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

‘L'amministratore, anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio’”.

Art. 11.

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

“Art. 1137. (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*). – Le deli-

berazioni 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 dissenziente può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione; l'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

L'atto di citazione deve essere notificato, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i partecipanti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Al predetto termine di impugnativa si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742.

Qualora vi siano valide ragioni per temere che l'imminente esecuzione della volontà assembleare comporti un pregiudizio irreparabile del diritto vantato, l'impugnativa con richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere proposta con ricorso depositato nella cancelleria del giudice competente per il merito.

La proposizione di rimedi cautelari preventivi sospende il termine di decadenza dell'impugnativa. Il termine è altresì sospeso a seguito della proposizione di ricorsi a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o altri organismi ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori ove previsti nel regolamento di condominio e nuovamente decorre dopo dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura conciliativa e in ogni caso dopo che sono trascorsi novanta giorni dall'avvio della stessa.

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa”.

Art. 12.

1. Il comma 3 dell'articolo 1138 del codice civile, è sostituito dal seguente:

“Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e, controfirmato da ogni votante, deve essere allegato al relativo verbale di approvazione facendone parte integrante, salve le disposizioni in materia di formazione e di sottoscrizione degli atti in via telematica”.

Art. 13.

1. L'articolo 1139 del codice civile è abrogato.

Art. 14.

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

“a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

‘14) gli atti e le sentenze, nonché le delibere di cui all’art. 1117-*quater*, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti e le domande giudiziali che li riguardano;’;

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

‘15) gli atti che operano la modificazione della proprietà o di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti ovvero impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni o a complessi di beni per realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l’ordinamento giuridico ai sensi dell’articolo 1322.’”.

Art. 15.

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

“a) al numero 1), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ‘Per i condomini, devono essere indicate la denominazione, ubicazione e codice fiscale.’;

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

‘Le trascrizioni delle delibere di cui all’articolo 1117-*quater* 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 i condomini 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. 16.

1. All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

“a) dopo il primo comma, è aggiunto il seguente:

‘Gli obbligati in regola con i pagamenti hanno il beneficio della preventiva escussione. Il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme

dovute da ciascuno obbligato entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile deve essere comunicato dall'amministratore ai creditori del condominio ancora insoddisfatti.';

b) il comma 2, è sostituito dal seguente:

'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. Tuttavia, la solidarietà perdura fino a quando non sia stata comunicata all'amministratore copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro.';

c) il comma 3, è sostituito dal seguente:

'In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore può sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria riconosca in via d'urgenza l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi. Il divieto di sospensione non può avere durata superiore a sei mesi.'".

Art. 17.

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

"Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal dodicesimo 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. 18.

1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie il comma 3 è sostituito dai seguenti:

"L'avviso di convocazione 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. La incompleta o mancata convocazione dei condomini determina l'annullabilità della delibera assembleare impugnabile, nei termini di decadenza di cui all'articolo 1137 del codice civile, solo dai condomini, assenti o dissenzienti, titolari del diretto interesse alla completezza della convocazione in quanto da questa pretermessi.

L'assemblea chiamata 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 di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di ulteriori convocazioni”.

Art. 19.

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

“Ogni proprietario di ogni unità immobiliare può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai condomini interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i condomini di ciascun edificio e i proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, ovvero i condomini formati da più edifici o da condomini di unità immobiliari designano con la maggioranza dell'articolo 1136, comma quinto, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente. 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 e ad esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata, nonché di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* e eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

All'amministratore non possono essere conferiti poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge né deleghe per la partecipazione all'assemblea. Il condomino che sia amministratore non ha diritto di voto nelle materie che riguardano la sua attività.

L'usufruttuario, ovvero, salvo espresso patto contrario, il conduttore, di un piano o porzione di piano esercita il diritto di voto nelle delibere 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 deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio ed in quelle dell'articolo 1117-*quater* il diritto di voto spetta invece al proprietario”.

Art. 20.

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il numero 2), è aggiunto il seguente:

“3) quando risultino alterati in 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”.

Art. 21.

1. All'articolo 7 del codice di procedura civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: “nonché per le procedure relative all'accertamento da parte dell'amministratore della titolarità dell'immobile ai fini del corretto inserimento e mantenimento nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6 del codice civile”.

Art. 22.

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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile’”.

Art. 23.

1. All'articolo 26 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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile’”.

Art. 24.

1. All'articolo 2-*bis* del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della legge 20 marzo 2001, n. 66, al comma 13, la parola: “terzo” è sostituita dalla seguente: ‘secondo’”.