



Nn. 71, 355, 399, 1119 e 1283-A

RELAZIONE DELLA 2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(GIUSTIZIA)

(RELATORE MUGNAI)

Comunicata alla Presidenza il 24 gennaio 2011

SUI

DISEGNI DI LEGGE

Modifiche al codice civile in materia di disciplina del condominio negli edifici (n. 71)

d'iniziativa dei senatori LEGNINI, BARBOLINI, CASSON, MARINARO, MARITATI, MICHELONI, MONGIELLO, PAPANIA, PEGORER e SBARBATI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 APRILE 2008

Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici (n. 355)

d'iniziativa dei senatori PASTORE, SARO, AMATO, GHIGO, COSTA, LUSI, VICARI, NESSA, CARRARA, BETTAMIO, BATTAGLIA, IZZO, TANCREDI e FLERES

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 6 MAGGIO 2008

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (n. 399)

d'iniziativa del senatore MUGNAI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 MAGGIO 2008

Modifica dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, in materia di tenuta del registro condominiale (n. 1119)

d'iniziativa dei senatori CARRARA, CASTRO, LICASTRO SCARDINO, CONTINI, BETTAMIO, PICCONE, SCIASCIA, RIZZOTTI, ASCIUTTI, VALDITARA, DE ECCHER, DI STEFANO, SCOTTI e AMATO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 OTTOBRE 2008

Modifiche agli articoli 1117, 1118, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1129, 1130, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137 e 1138 del codice civile e agli articoli 63, 66, 67, 68, 69, 70 e 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, in materia di disciplina del condominio negli edifici (n. 1283)

d'iniziativa del senatore VALENTINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 DICEMBRE 2008

INDICE

Relazione	<i>Pag.</i>	4
Parere della 1 ^a Commissione permanente	»	8
Disegni di legge:		
– testo proposto dalla Commissione	»	9
– n. 71, d’iniziativa dei senatori Legnini ed altri	»	37
– n. 355, d’iniziativa dei senatori Pastore ed altri	»	49
– n. 399, d’iniziativa del senatore Mugnai	»	52
– n. 1119, d’iniziativa dei senatori Carrara ed altri	»	65
– n. 1283, d’iniziativa del senatore Valentino	»	66

ONOREVOLI SENATORI. - Il testo unificato proposto dalla Commissione giustizia per i disegni di legge nn. 71, 355, 399, 1119 e 1283 si propone il riordino complessivo della disciplina del condominio dettata dal codice civile, che per unanime consenso richiedeva da tempo una profonda revisione in relazione al cambiamento dei modelli di insediamento abitativo che hanno caratterizzato i trascorsi decenni e allo stratificarsi di un contenzioso via via sempre più diffuso e complesso, in parte dovuto ad un'insufficienza del quadro normativo solo parzialmente rimediata dalla giurisprudenza.

La consapevolezza di questa esigenza, ed anche l'esistenza di numerose e spesso contrastanti richieste dei diversi gruppi di pressione a vario titolo coinvolti in una realtà che interessa la grande maggioranza dei cittadini italiani, hanno fatto sì che la questione fosse all'ordine del giorno della Commissione anche nelle legislature precedenti: in particolare, va ricordato che nella XIV legislatura la Commissione giustizia del Senato approvò all'unanimità un testo denominato 622 e connessi-A, il cui *iter* fu interrotto dalla fine della legislatura e che era ripreso nelle linee generali dal disegno di legge n. 647 presentato nella XV legislatura.

Il testo oggi all'esame dell'Assemblea, pur prendendo le mosse dai disegni di legge nn. 71 e 399 che si rifacevano alle elaborazioni compiute nelle legislature precedenti, e da altri testi ispirati a filosofie parzialmente diverse come il disegno di legge n. 355, non ha recepito acriticamente i risultati cui erano pervenuti i lavori parlamentari nelle precedenti legislature, ma è il frutto di un esame approfondito, preceduto dal confronto con esperti della materia e soggetti sociali interessati, ciò che ha consentito non solo una

formulazione che aspira ad essere più accurata di quella realizzata nella XIV legislatura ma anche un ripensamento delle conclusioni a cui si era giunti in precedenza su questioni di carattere generale.

In particolare, per quanto riguarda la *vetusta quaestio* della possibilità di attribuire un'autonomia, e più o meno ampia, capacità giuridica ai condominii, la Commissione ha ritenuto che una simile innovazione - per quanto suggestivamente ispirata alla consapevolezza che nella realtà del Paese si presentano forme di insediamento abitativo nuove rispetto a quelle conosciute in passato, e a volte caratterizzate da complessi pertinenziali di particolare valore - presentasse tuttavia rischi non secondari.

La Commissione ha infatti ritenuto che debba essere salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale, che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio, sicché da un lato appare nella grandissima parte dei casi ontologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo patrimonio al condominio, presupposto dell'attribuzione ad esso della capacità giuridica, e dall'altro l'estensione ai condominii di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società potrebbe determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza, cosa tanto più grave laddove, ad esempio, un solo soggetto sia proprietario di più della metà di un complesso edilizio con una pluralità di condomini.

Esaminando in dettaglio il testo, l'articolo 1 sostituisce l'articolo 1117 del codice civile, dando una definizione più articolata della no-

zione di «parti comuni» dell'edificio, che tiene conto in particolare delle significative ed estese innovazioni tecnologiche intervenute rispetto all'epoca dell'approvazione del codice civile, che hanno radicalmente trasformato il quadro dei servizi e delle utilità che si ritengono essenziali alla funzionalità abitativa dell'appartamento.

L'articolo 2 introduce tre nuovi articoli dopo l'articolo 1117 del codice civile, con l'intento di disciplinare materie che in questi anni hanno dato luogo ad un significativo contenzioso.

In particolare l'articolo 1117-*bis* definisce l'ambito di applicabilità delle norme sul condominio, nel senso tra l'altro di chiarire come questo non si applichi esclusivamente in senso, per così dire, «verticale», ma trovi applicazione ogni volta che un complesso abitativo - magari composto di villette unifamiliari - sia realizzato in modo che l'utilizzazione delle unità abitative richieda la fruizione di parti comuni come definite dall'articolo precedente, specificando anche che la natura funzionalmente condominiale di tali insediamenti implica anche la non applicazione immediata a questo tipo di insediamenti delle norme sulla distanze tra gli edifici.

L'articolo 1117-*ter* disciplina la modificazione d'uso e sostituzione delle parti comuni, come è noto oggetto di una percentuale considerevole del contenzioso in materia condominiale, stabilendo che le relative deliberazioni possono essere assunte con la maggioranza specificamente prevista dalla novella dell'articolo 1136, recata dall'articolo 14 del testo unificato, e cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei presenti e i due terzi del valore dell'edificio.

L'articolo 1117-*quater* detta poi una specifica procedura per la tutela delle destinazioni d'uso.

L'articolo 3 modifica l'articolo 1118 del codice civile, in materia di diritti dei partecipanti sulle parti comuni, nel senso di valorizzare nel calcolo del diritto di ciascun condo-

mino la destinazione d'uso strutturale e funzionale della quota posseduta, e precisa il contenuto dell'obbligo di partecipazione alle spese condominiali, con particolare riferimento all'ipotesi, come è noto oggetto di notevoli contenziosi, del condomino che intenda distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento.

L'articolo 4 modifica l'articolo 1119 in materia di indivisibilità del condominio tenendo conto delle innovazioni introdotte con l'articolo 1117-*ter* in materia di modificazione delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni.

L'articolo 5, novellando l'articolo 1120 in materia di innovazioni, determina una disciplina privilegiata per l'approvazione delle innovazioni dirette a valorizzare l'immobile sotto il profilo della sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del contenimento del consumo energetico, della realizzazione di parcheggi e dell'installazione degli impianti per l'accesso a flussi informativi.

L'articolo 6 sostituisce l'articolo 1122 del codice civile. All'attuale disciplina delle opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune si sostituisce quella delle opere su parti in proprietà o uso individuale, che incontrano il limite della variazione della destinazione d'uso, del danno alle parti comuni o della diminuzione del valore di esse ovvero, infine, del pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio.

L'articolo 7 inserisce articoli aggiuntivi dopo l'articolo 1122. In particolare, l'articolo 1122-*bis* disciplina il divieto di realizzare o mantenere nelle parti comuni o nelle unità di proprietà individuale impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici, nonché i poteri dell'amministratore, di propria iniziativa o su richiesta anche di un singolo condomino o conduttore, che consentono di imporre il rispetto delle disposizioni di sicurezza e di realizzare gli interventi urgenti ai fini della salvaguardia dell'edificio e dei suoi abitanti.

L'articolo 1122-*ter*, che prende anch'esso le mosse da situazioni che determinano un diffuso contenzioso, disciplina le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e di altri flussi informativi.

L'articolo 8 modifica l'articolo 1124 del codice civile, la cui rubrica diventa «Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori» adeguandolo alla nuova disciplina dell'articolo 1118 in materia di diritti, e novella, sempre nello stesso senso, l'articolo 1126 in materia di lastrici solari in uso esclusivo.

L'articolo 9 novella l'articolo 1129 del codice civile in materia di nomina, revoca e obblighi dell'amministratore. Tra le innovazioni più importanti in questa materia, vi sono una serie di dati e strumenti di conoscenza e di pubblicità che l'amministratore deve mettere a disposizione dei condomini, per consentire loro la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato: l'obbligo per l'amministratore che ne sia richiesto, all'atto dell'accettazione della nomina, di presentare una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato; l'obbligo di agire, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dalla data in cui il credito diventa esigibile, rispondendo dei danni a lui imputabili per il ritardo.

La durata in carica dell'amministratore viene portata da uno a due anni.

Vengono altresì tipizzati i comportamenti per i quali può essere disposta la sua revoca.

L'articolo 10 novella l'articolo 1130 del codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore, che vengono fissate in materia più articolata e puntuale, nel senso in particolare di una maggior tutela della trasparenza del suo operato.

Con l'articolo 11 viene inserito nel codice civile l'articolo 1130-*bis*, che disciplina il rendiconto condominiale.

L'articolo 12 modifica l'articolo 1131 del codice civile, in materia di rappresentanza, in particolare conferendo all'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, il potere di consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio, nonché l'articolo 1133, in materia di provvedimenti presi dall'amministratore, prevedendo una procedura che consente ai condomini di ricorrere in tribunale per ottenere provvedimenti per le parti comuni rispetto ai quali l'amministratore o l'assemblea siano stati negligenti.

L'articolo 13 sostituisce l'articolo 1134 del codice civile, disciplinando più puntualmente la gestione di iniziativa individuale delle cose comuni, mentre modifica l'articolo 1135, in materia di attribuzioni dell'assemblea dei condomini, aggiungendo fra queste quella ad autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita o la sicurezza della zona.

L'articolo 14 sostituisce l'articolo 1136 del codice civile, dettando nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni.

L'articolo 15 sostituisce l'articolo 1137 del codice civile, in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, in particolare introducendo la possibilità di chiedere nell'atto di citazione l'annullamento della delibera assembleare nel termine perentorio di trenta giorni.

L'articolo 16 coordina il terzo comma dell'articolo 1138 del codice civile in materia di approvazione del regolamento di condominio con le nuove disposizioni in materia di deliberazioni assembleari, mentre l'articolo 17 modifica l'articolo 2643 del codice civile, inserendo nell'elenco degli atti soggetti a trascrizione quelli - ivi comprese le deliberazioni ai sensi dell'articolo 1117-*ter* - che hanno ad oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio.

Da tale disposizione conseguono le modifiche agli articoli 2644 e 2659 del codice civile, recate, rispettivamente, dallo stesso articolo 17, comma 2, e dall'articolo 18.

Gli articoli da 19 a 26 recano una serie di modifiche alle disposizioni di attuazione del codice civile conseguenti alla nuova disciplina del condominio. Va in particolare segnalato il nuovo testo dell'articolo 71 delle suddette disposizioni di attuazione, recato dall'articolo 26, che disciplina il registro pubblico degli amministratori del condominio tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. Il regolamento di attuazione di tale registro, a norma

dell'articolo 27, è determinato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, emanato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e sentite le associazioni degli amministratori condominiali.

Gli articoli da 28 a 32, infine, recano talune modifiche alle leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, di trasmissioni televisive e digitali su frequenze terrestri, nonché al codice di procedura civile, conseguenti alla nuova disciplina del condominio.

MUGNAI, *relatore*

PARERE DELLA 1^a COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO
E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE)

(Estensore: BATTAGLIA)

sul testo proposto dal relatore e sugli emendamenti ad esso riferiti

13 luglio 2010

La Commissione, esaminato il testo unificato, esprime, per quanto di competenza, parere non ostativo, segnalando all'articolo 25, capoverso «Art. 71», secondo comma, l'incongruità della disposizione in relazione al procedimento di iscrizione dell'amministratore al registro istituito presso la Camera di commercio competente per territorio.

Esaminati, altresì, gli emendamenti ad esso riferiti, esprime, per quanto di competenza, parere non ostativo, osservando, quanto all'emendamento 25.2, che la disposizione ivi prevista sembra prefigurare la possibile coesistenza di distinti codici deontologici per ciascuna Camera di commercio. Si segnala, in proposito, l'opportunità di assicurare l'uniformità, su tutto il territorio nazionale, delle norme di deontologia professionale riferite all'attività di amministratore di condominio.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

**Modifiche alla disciplina del condominio
negli edifici**

Art. 1.

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

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

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

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

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale

dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

Art. 2.

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

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

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

Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144. La cessazione della tolleranza può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore, a tutti i condomini.

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

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equivalenti mezzi telematici, in modo da perve-

nire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

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

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

Art. 1117-quater. - (Tutela delle destinazioni d'uso). - In caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino ed ogni conduttore può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso.

L'amministratore è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea. Decorso il termine di trenta giorni dalla richiesta senza che sia stata convocata l'assemblea, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che provvede in via di urgenza.

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

Art. 3.

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

«Art. 1118. - (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali.

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

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

Art. 4.

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

«Art. 1119. - (*Indivisibilità*). - Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-ter se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. Si applicano le disposizioni degli articoli 1111 e seguenti».

Art. 5.

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

«Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal quarto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio nel rispetto, se del caso, delle disposizioni di cui al secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze.

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

Art. 6.

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

«Art. 1122 – (*Opere su parti di proprietà o uso individuale*). – Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso individuale, ciascun condomino non può eseguire opere o modifiche ovvero variare la destinazione d'uso indicata dal titolo, benché consentite dalle norme di edilizia, se ne derivi danno alle parti comuni o individuali o notevole diminuzione di godimento o valore di esse, ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

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

In mancanza di dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione, l'amministratore può, previa diffida, rivolgersi all'autorità giudiziaria che provvede in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 1171».

Art. 7.

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

«Art. 1122-bis. – (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). – Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

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

La semplice esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all'accesso.

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

A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari.

Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino manifestamente infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento all'amministratore. In tal caso, se vi è stato accesso a proprietà individuali, il medesimo richiedente è tenuto, oltre che al risarcimento del danno,

a versare al proprietario che ha subito l'accesso un'indennità di ammontare pari al 50 per cento della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea.

Art. 1122-ter. - (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva). - Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

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

Art. 8.

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

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

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

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

2. L'articolo 1126 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1126. - (*Lastrici solari di uso esclusivo*). - Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno».

Art. 9.

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

«Art. 1129. - (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*). - Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore dichiara all'assemblea di aver assolto agli oneri di cui all'articolo 71 delle

disposizioni per l'attuazione del presente codice e comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente 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, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. L'amministratore, entro dieci giorni dall'accettazione, provvede altresì all'aggiornamento dei dati del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, ove richiesto, deve presentare ai condomini, sotto pena di nullità della nomina stessa, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato. I massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

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

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

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

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

Salvo che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice. L'amministratore risponde dei danni a lui imputabili per il ritardo.

L'incarico di amministratore ha durata di due anni, salvo diversa espressa deliberazione dell'assemblea, e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) l'aver ommesso di agire ai sensi del nono comma per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui agli articoli 1117-*quater*, 1122-*bis* e 1130, numeri 6), 7), 9) e 10);

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

Art. 10.

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

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

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-*bis* e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

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

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato

tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

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

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

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

Art. 11.

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

«Art. 1130-bis. - (*Rendiconto condominiale*). - Il rendiconto condominiale è redatto con criteri di competenza; le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

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

Art. 12.

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

a) al primo comma, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130» ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto»;

b) dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:

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

2. All'articolo 1133 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini, previa diffida all'amministratore o in mancanza a tutti gli altri condomini, può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio. Il tribunale può anche autorizzare l'esecuzione degli interventi opportuni e la ripartizione delle spese».

Art. 13.

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

«Art. 1134. - (*Gestione di iniziativa individuale*). - Il condomino che ha assunto la

gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

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

2. All'articolo 1135 del codice civile, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

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

Art. 14.

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

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

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

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione

delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e all'articolo 1122-ter, secondo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

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

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

Art. 15.

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

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre

dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

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

Art. 16.

1. All'articolo 1138 del codice civile, il terzo comma è sostituito dal seguente:

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

Art. 17.

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

«14-*bis*) gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter*, e le sentenze che hanno per oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio».

2. All'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma è aggiunto il seguente:

«La trascrizione degli atti di cui al numero 14-*bis*) dell'articolo 2643, eseguita a favore e

contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati».

Art. 18.

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

Art. 19.

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

«Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e per la riscossione delle sanzioni irrogate a norma dell'articolo 70, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, nono comma, del codice.

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

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un quadrimestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità

del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».

Art. 20.

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

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

Art. 21.

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

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi del-

l'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

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

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

Art. 22.

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

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

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

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

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

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

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

Salvo patto contrario, gli usufruttuari e, in loro vece ove sussistano, i conduttori esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari.

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

Art. 23.

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

«Art. 68. - Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in mille-

simi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

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

Art. 24.

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

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

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo materiale;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, di modificazione delle destinazioni d'uso o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

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

Art. 25.

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, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 100 e, in caso di recidiva, fino ad euro 1.000. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

Art. 26.

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

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

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

Per essere iscritti nel registro gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale, o se si tratta di società la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione e il codice fiscale di tutti i condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione e dei successivi aggiornamenti del registro, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nell'ottavo comma. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da

coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

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

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

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

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

Non possono essere iscritti nel registro coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione,

siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

1) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;

2) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

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

Art. 27.

1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentite le associazioni degli amministratori condominiali, emana con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il regolamento di attuazione del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 26 della presente legge, assicurandone l'unitarietà sul territorio nazionale con le opportune modalità tecniche di confluenza in rete dei dati e stabilisce l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nel registro corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati del registro, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia richiesta. L'importo dei diritti di segreteria di cui al primo e al secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di

concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 26 della presente legge, entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 1. I soggetti che, alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni, già esercitano l'attività di amministratore di condominio provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti previsti dalle medesime disposizioni.

Art. 28.

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 29.

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

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

Art. 30.

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

Art. 31.

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 19 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

Art. 32.

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

DISEGNO DI LEGGE N. 71

D'INIZIATIVA DEI SENATORI LEGNINI ED ALTRI

Art. 1.

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

«Art. 1117. - (*Parti comuni dell'edificio*). - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo:

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

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

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini».

Art. 2.

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

«Art. 1117-bis. - (*Ambito di applicabilità*). - Le disposizioni del presente capo si appli-

cano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari e di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condomini se incompatibili con la condizione dei luoghi tenuto conto dell'amenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale.

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

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

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

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

La deliberazione, a pena di nullità, è assunta con atto pubblico, contiene la dichiarazione espressa dell'amministratore di avere effettuato gli adempimenti di cui al secondo comma, nonché determina l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto sulle

parti comuni, in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

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

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

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

Art. 3.

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

«Art. 1118. - (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore delle parti di sua proprietà esclusiva, se il titolo non dispone altrimenti.

Gli atti e le sentenze che comportano modificazione del valore proporzionale di ogni

unità immobiliare devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione, ai sensi dei numeri 14) e 14-*bis*) dell'articolo 2643.

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

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

Art. 4.

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

«Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio e a condizione che rispettino, se del caso, le disposizioni di cui al se-

condo comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni aventi ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, salvo quanto disposto dall'articolo 1122-bis;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalla legge;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze.

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

Art. 5.

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

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

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

Art. 6.

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

«Art. 1122-bis. - (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). - Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge.

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

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

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

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

Se risulta la situazione di pericolo di cui al secondo comma, il condomino comunica all'amministratore le modalità ed il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori per la messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

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

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

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

Art. 1122-ter. - (*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva*). - Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva coinvolte.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi. L'assemblea, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

I condomini o i loro aventi causa devono consentire l'accesso alla loro proprietà esclusiva ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

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

Art. 7.

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

2. All'articolo 1124 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

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

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

Art. 8.

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

«Art. 1129. - (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario o revocato, nomina amministratore uno dei condomini o, in difetto di accettazione, un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore dichiara i propri dati anagrafici, l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del primo comma dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia dell'originale dall'amministratore che ne attesta la conformità.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore nonché i dati relativi alla garanzia di cui al quinto comma.

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

L'amministratore nominato, salva espressa dispensa da parte dell'assemblea, presta idonea garanzia per le responsabilità e gli obbli-

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

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, prevedendo modalità idonee a consentire a ciascun condomino la consultazione della relativa rendicontazione periodica.

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

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

degli interessi comuni e dei singoli condomini.

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

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

L'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

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

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

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al sesto comma;

d) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio perso-

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

e) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

f) l'aver omesso di agire ai sensi del decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di coltivare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva».

Art. 9.

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

«Art. 1130. - (*Attribuzioni dell'amministratore*). - L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129, deve:

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

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, analoghe annotazioni relative ai titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento nonché menzione delle attività svolte in attuazione della normativa di sicurezza. Tali elementi sono forniti in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro ses-

santa giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza della comunicazione da parte dei condomini, richiede a questi ultimi, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria alla tenuta del registro anagrafico, addebitandone il costo al condomino inadempiente;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee condominiali, al fine di garantire la tutela degli assenti, sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte e le deliberazioni nonché le dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita; esso contiene una sola colonna per le entrate, nella quale sono annotate le somme riscosse e la relativa causale, e distinte colonne per le uscite, una per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

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

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

Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e competenza in forma chiara e idonea a consentire una veri-

fica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

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

Art. 10.

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

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

b) dopo il quarto comma sono aggiunti i seguenti:

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

Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio, sentiti l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente, e può anche nominare amministratore uno dei condomini o un

terzo, autorizzandolo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese».

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

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

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino, dopo aver diffidato l'amministratore, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente trenta giorni dalla comunicazione della diffida. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza disponendo anche in ordine alle modalità e spese dell'esecuzione».

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

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

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

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le

liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

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

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter devono essere sempre approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore complessivo.

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

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

Art. 11.

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

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

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

La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, ma il condomino che ha fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per la deci-

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

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

Art. 12.

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

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

Art. 13.

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

a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

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

rano 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 o complessi di beni».

Art. 14.

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

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

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

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

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

Art. 15.

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

«Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori del condo-

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

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

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

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

Art. 16.

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

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

Art. 17.

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

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, specificando il luogo e l'ora della riunione. L'omessa, tardiva o incompleta convocazione dei condomini rende la deliberazione assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice ma la legittimazione spetta ai soli condomini dissenzienti o assenti perchè non ritualmente convocati.

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

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

Art. 18.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone

locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano».

Art. 19.

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

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

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano;

3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

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

Art. 20.

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 21.

1. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in de-

roga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 22.

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

DISEGNO DI LEGGE N. 355

D'INIZIATIVA DEI SENATORI PASTORE ED ALTRI

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 condo-

miniale 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, autorizzazione 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 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 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.

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

DISEGNO DI LEGGE N. 399

D'INIZIATIVA DEL SENATORE MUGNAI

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

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini».

Art. 2.

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

«Art. 1117-bis. - (*Ambito di applicabilità*). - Le disposizioni del presente capo si appli-

cano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari e di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condomini, se incompatibili con la condizione dei luoghi tenuto conto dell'amenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale.

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

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

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

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

La deliberazione, assunta con atto pubblico a pena di nullità, contiene la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui al secondo comma, e determina l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro

diritto sulle parti comuni, in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-*quater*. – (*Tutela delle destinazioni d'uso*). – In caso di attività contraria alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino, salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti e interessi, può chiedere all'amministratore di diffidare il condominio dal persistere in tali violazioni e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare entro trenta giorni l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di uno o più condomini di tutela della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. L'amministratore è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea. Decorso il termine suindicato senza che sia stata convocata l'assemblea, il condomino richiedente può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui accerti la violazione della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, il giudice può ordinare il ripristino della situazione di fatto e di diritto violata e condannare il responsabile, al pagamento di una somma di denaro in favore del condominio, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, 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 delle parti comuni dell'edificio.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento 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».

Art. 4.

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

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

Art. 5.

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

«Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio e a condizione che rispettino, se del caso, le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni aventi ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, salvo quanto disposto dall'articolo 1122-bis;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalla legge;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze.

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

Art. 6.

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, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso indicata nel titolo, se queste recano danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive, o ne diminuiscono notevolmente il godimento o il valore, oppure recano pregiudizio alla stabilità,

alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

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

Art. 7.

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

«Art. 1122-bis. - (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). - Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge.

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

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

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

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di per sé

di ostacolo alla richiesta di accesso di cui al comma terzo.

Se risulta la situazione di pericolo di cui al secondo comma, il condomino comunica all'amministratore le modalità ed il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori per la messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

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

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

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

Art. 1122-ter. - (*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva*). - Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e

alle unità immobiliari di proprietà esclusiva coinvolte.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi. L'assemblea, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

I condomini o i loro aventi causa devono consentire l'accesso alla loro proprietà esclusiva ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

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

Art. 8.

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

2. All'articolo 1124 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e ricostruiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra

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

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

Art. 9.

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

«Art. 1129. - (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario o revocato, nomina amministratore uno dei condomini o, in difetto di accettazione, un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore dichiara i propri dati anagrafici, l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del primo comma dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia dell'originale dall'amministratore che ne attesta la conformità.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore nonché i dati relativi alla garanzia di cui al quinto comma.

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

L'amministratore nominato, salva espressa dispensa da parte dell'assemblea, presta idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. In mancanza sono privi di efficacia la nomina o il rinnovo dell'incarico. L'amministratore è tenuto inoltre a prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi al medesimo imputabili derivanti da incarichi di gestione straordinaria del condominio per un valore non inferiore agli oneri 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, primo comma, 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 condominio 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 quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

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

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

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al sesto comma;

d) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio perso-

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

e) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

f) l'aver omesso di agire ai sensi del decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di coltivare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva».

Art. 10.

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

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

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea 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 sin-

goli condomini all'amministratore entro sessanta giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza della comunicazione da parte dei condomini, richiede a questi ultimi, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria alla tenuta del registro anagrafico, addebitandone il costo al condomino inadempiente;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee condominiali, al fine di garantire la tutela degli assenti, sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte e le deliberazioni nonché le dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita; esso contiene una sola colonna per le entrate, nella quale sono annotate le somme riscosse e la relativa causale, e distinte colonne per le uscite, una per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

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

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

Art. 11.

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

«Art. 1130-bis. - (*Rendiconto condominiale*). - Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e competenza, in forma chiara e idonea a consentire una verifica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

«Art. 1130-ter. - (*Consiglio di condominio*). - L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di oltre nove unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

Art. 12.

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

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

b) dopo il quarto comma sono aggiunti i seguenti:

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

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

Art. 13.

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

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

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino, dopo aver diffidato l'amministratore, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente trenta giorni dalla comunicazione della diffida. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza disponendo anche in ordine alle modalità e spese dell'esecuzione».

Art. 14.

1. 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 al meno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

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

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter devono essere sempre approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore complessivo.

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

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

Art. 15.

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

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

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

La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, ma il condomino che ha fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per la decisione, il suo diritto sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, può chiedere al giudice competente, ai sensi degli articoli 669-bis e seguenti del codice di procedura civile, di disporre la sospensione.

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

La sospensione dell'esecuzione della deliberazione impugnata può anche essere richie-

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

Art. 16.

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. 17.

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

a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

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

Art. 18.

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

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

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

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

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

Art. 19.

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

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

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

L'amministratore comunica ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e

non corrisposte da ciascun condomino, nonché l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, nono comma, entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è diventato esigibile.

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

Art. 20.

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

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

Art. 21.

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

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, specificando il luogo e l'ora della riunione. L'omessa, tardiva o incompleta convocazione dei condomini rende la deliberazione assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice ma la legittimazione spetta ai soli condomini dissenzienti o assenti perchè non ritualmente convocati.

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

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

Art. 22.

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

«Art. 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. 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, quinto comma, del codice, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, a precisare il valore proporzionale delle singole proprietà in apposita tabella ad esso allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter del codice ed eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o

condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

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

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

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

Art. 23.

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

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

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

Art. 24.

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

«Art. 69. - I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, anche nell'inte-

resse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano;

3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

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

Art. 25.

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

«Art. 71. - È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura l'Elenco pubblico degli amministratori di condominio.

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

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

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

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

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

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nel registro dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio. In tal caso tuttavia l'amministratore comunica la denominazione e l'ubicazione

del condominio, i propri dati anagrafici, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui all'ottavo comma, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nell'elenco. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione.

Non possono essere iscritti nell'elenco coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

a) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;

b) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

La tenuta dell'elenco non comporta oneri a carico dello Stato».

Art. 26.

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

cui al primo e secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

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

Art. 27.

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 28.

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

Art. 29.

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

DISEGNO DI LEGGE N. 1119

D'INIZIATIVA DEI SENATORI CARRARA ED ALTRI

Art. 1.

1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:

«Art. 71. - Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'Agenzia del territorio».

DISEGNO DI LEGGE N. 1283

D'INIZIATIVA DEL SENATORE VALENTINO

CAPO I

MODIFICHE AL LIBRO III, TITOLO VII,
CAPO II, DEL CODICE CIVILE

Art. 1.

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

a) l'alinea è sostituito dal seguente:

«Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo:»;

b) il numero 1) è sostituito dal seguente:

«1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, le facciate, incluso l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi, e in genere tutte le parti dell'edificio che per la loro funzione sono destinate e necessarie all'uso comune»;

c) il numero 3) è sostituito dal seguente:

«3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, gli impianti di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell'aria, delle telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini».

Art. 2.

1. All'articolo 1118 del codice civile, il secondo comma è sostituito dai seguenti:

«Gli atti e le sentenze che comportano modificazioni del valore proporzionale di ogni unità immobiliare devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione ai sensi dell'articolo 2643.

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

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini. In questo caso, il condomino resta tenuto al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma».

Art. 3.

1. L'articolo 1120 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1120. - (*Innovazioni*). - È innovazione ogni intervento che comporti un'opera o manufatti nuovi o l'istituzione o soppressione di servizi comuni, il mutamento di destinazione della cosa comune se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune e le trasformazioni sostanziali che comportino spese superiori a un quarto dei costi di esercizio sostenuti per la gestione ordinaria.

Gli interventi di cui al primo comma devono essere approvati con la maggioranza indicata dal sesto comma dell'articolo 1136.

Sono vietate le innovazioni e la realizzazione di opere o manufatti che possano re-

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

Art. 4.

1. L'articolo 1121 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1121. - (*Innovazioni gravose o voluttuarie*). - È innovazione gravosa quella che comporta per la sua realizzazione una spesa che superi di un terzo l'importo del bilancio ordinario.

È innovazione voluttuaria quella che non offre alcuna utilità aggiuntiva all'uso dei beni e servizi comuni; qualora essa consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nelle spese.

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

Nei casi previsti dal primo e dal secondo comma, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi delle innovazioni, versando l'importo corrispondente alla quota originaria della spesa per l'esecuzione dell'opera, aggiornata secondo i dati ISTAT».

Art. 5.

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

«Art. 1122. - (*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*). - Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio

o alle proprietà esclusive ovvero che rechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso, il condomino deve inviare all'amministratore la relazione tecnica descrittiva di qualsiasi lavoro intenda eseguire nel piano o porzione di piano di sua proprietà.

Il condomino deve comunicare altresì la data di inizio dei lavori e la loro presumibile durata; la comunicazione è corredata da copia del provvedimento di autorizzazione dell'autorità competente nel caso di lavori che necessitino di tale autorizzazione, con obbligo, al termine degli stessi, di presentare idonea certificazione di conformità dei lavori eseguiti alla relazione tecnica.

Nelle parti comuni o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino le condizioni di sicurezza imposte dalla legge. A tal fine l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accede alle parti comuni dell'edificio o chiede al proprietario, possessore o detentore a qualsivoglia titolo delle unità immobiliari private di consentire l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per redigere un piano di intervento, ove ciò occorra al fine di garantire le condizioni di sicurezza».

Art. 6.

1. L'articolo 1123 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1123. - (*Ripartizione delle spese*). - Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono

ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne, anche potenziale.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per il rifacimento e la ricostruzione della facciata dell'edificio deliberate dall'assemblea sono a carico di tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centralizzato di riscaldamento sono ripartite secondo la superficie radiante delle singole unità immobiliari.

L'incremento della superficie radiante comporta l'obbligo della revisione della relativa tabella.

Il proprietario della unità immobiliare che ha operato l'aumento delle superfici radianti è tenuto a consentire l'accesso al tecnico incaricato dall'amministratore per la rilevazione ed il ricalcolo dell'effettiva superficie radiante. La spesa è posta a carico del condomino che ha effettuato la variazione».

Art. 7.

1. Il primo comma dell'articolo 1124 del codice civile è sostituito da seguente:

«Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e degli ascensori sono sostenute dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo».

Art. 8.

1. L'articolo 1125 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1125. - (*Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai*). - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai nonché delle solette dei balconi e dei terrazzi aggettanti, limitatamente all'aggetto, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura della pavimentazione e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Quando taluno degli elementi suindicati costituisce parte integrante della struttura portante dell'edificio, le spese sono suddivise fra tutti i condomini dell'edificio in proporzione al valore millesimale della proprietà».

Art. 9.

1. L'articolo 1126 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1126. - (*Lastrici solari di uso esclusivo*). - Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa relativa alle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; i restanti due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve da copertura, comprendendo in tale ripartizione anche i locali comuni da millesimare. Nel caso in cui il piano o la porzione di piano o il locale comune sottostanti il lastrico siano coperti parzialmente, la spesa è ripartita in proporzione alle superfici coperte».

Art. 10

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. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica due anni.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, deve presentare ai condomini, sotto pena di nullità della nomina stessa, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato.

I massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

L'amministratore può essere altresì revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso di cui all'ultimo comma dell'articolo 1131, se per un anno non ha reso il conto della sua gestione, ovvero qualora abbia omesso di dare notizia all'assemblea di atti giudiziari promossi nei confronti del condominio e in ogni caso per l'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 1130 e se vi sono fondati sospetti di irregolarità.

Se, nel periodo massimo di sei mesi dalle dimissioni o dalla scadenza del mandato dell'amministratore, l'assemblea in due riunioni non ottiene il *quorum* previsto dal quinto comma dell'articolo 1136, la nomina di un

nuovo amministratore o la conferma dell'incarico a quello uscente è deliberata con la maggioranza di cui al primo comma del medesimo articolo 1136».

Art. 11.

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

«Art. 1130. - (*Attribuzioni dell'amministratore*). - L'amministratore 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) redigere il preventivo delle spese annuali da sottoporre all'assemblea nei termini e con le modalità di cui al numero 7);

4) riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

5) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

6) versare i contributi condominiali e qualunque altro introito su conto corrente bancario o postale intestato al condominio;

7) rendere il conto della sua gestione entro il termine massimo di tre mesi dalla fine di ciascun anno di esercizio. Il rendiconto deve essere comunicato ai condomini almeno quindici giorni prima della data dell'assemblea. Tutti i documenti relativi al rendiconto devono essere messi a disposizione dei condomini per il loro esame presso il domicilio dell'amministratore nei quindici giorni precedenti la data dell'assemblea;

8) curare la tenuta del registro di contabilità, ove sono annotati il rendiconto annuale della gestione condominiale, i singoli movimenti, di entrata e di uscita, in ordine cronologico, indicando le somme riscosse e

la relativa causale e le uscite in modo dettagliato;

9) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale che deve contenere le generalità dei singoli proprietari, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, nonché le variazioni che dovessero verificarsi nel tempo in ordine al mutamento della titolarità dei diritti reali e di godimento. Tali elementi devono essere comunicati in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro sessanta giorni dalla variazione dei dati. In caso di comportamento omissivo dei condomini in relazione a quanto disposto dall'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria alla tenuta del registro di anagrafe, addebitandone il costo al condomino inadempiente;

10) curare il registro dei verbali delle assemblee e il registro di nomina e revoca dell'amministratore. Nel registro dei verbali delle assemblee condominiali devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte, le delibere e le dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Sul registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate le date di nomina e di revoca e gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale;

11) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, delle eventuali liti in corso e dei lavori deliberati ancora da eseguire nonché copia della documentazione posta a base del bilancio e di qualunque altra documentazione attinente al condominio, addebitandone la spesa al condomino richiedente.

L'omissione dei doveri e degli adempimenti di cui al presente articolo e di quanto stabilito dall'articolo 1129 comporta la revoca dell'amministratore».

Art. 12.

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

«Art. 1130-bis. - (*Consiglio dei condomini*). - L'amministratore è coadiuvato nell'espletamento del suo mandato dal consiglio dei condomini, composto da almeno tre partecipanti al condominio, nominati dall'assemblea. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

L'amministratore deve richiedere al consiglio dei condomini il parere in ordine all'esecuzione di eventuali lavori straordinari urgenti.

Il consiglio dei condomini deve prendere visione semestralmente della gestione. In caso vi riscontri irregolarità, il consiglio invita l'amministratore ad indire un'assemblea straordinaria per riferire dei fatti e per la eventuale revoca e nomina dell'amministratore; in difetto, il consiglio provvede alla convocazione ai sensi dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, nel rispetto dei termini e delle modalità stabilite dallo stesso articolo 66, su iniziativa anche di uno solo dei suoi componenti.

Nel caso in cui non si raggiunga la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136, ciascuno dei componenti del consiglio può rivolgersi all'autorità giudiziaria per la nomina del nuovo amministratore.

L'amministratore è tenuto a fornire in copia la documentazione relativa alla propria gestione al consiglio.

Il consiglio può essere incaricato di altri compiti dall'assemblea dei condomini. I consiglieri devono adempiere ai loro doveri con diligenza e sono solidamente responsabili con l'amministratore per i fatti o le omissioni di questi o quando il danno non si sarebbe prodotto se avessero vigilato in conformità agli obblighi della loro carica.

I consiglieri durano in carica due anni e possono essere revocati in qualunque momento dall'assemblea se vi sono fondati sospetti di irregolarità».

Art. 13.

1. L'articolo 1132 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1132. - (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*). - Qualora l'assemblea dei condomini, con la maggioranza di cui al primo comma dell'articolo 1136, abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto comunicato all'amministratore a mezzo di lettera raccomandata, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza.

Il dissenso è esercitabile soltanto per la lite fra condominio e terzi e non per liti fra condominio e condomini.

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

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

Art. 14.

1. L'articolo 1133 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1133. - (*Provvedimenti presi dall'amministratore*). - I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori ed esecutivi per i condomini, salvo revoca da parte dell'assemblea.

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, convocata direttamente dal condomino interessato nel rispetto dei termini e delle modalità di

cui all'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137».

Art. 15.

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

«Art. 1134. - (*Spese fatte dal condomino*). - Il condomino che ha effettuato spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente effettuata nella comprovata inerzia dell'amministratore».

Art. 16.

1. L'articolo 1135 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1135. - (*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*). - Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

1) alla nomina dell'amministratore e alla determinazione della misura del suo compenso;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e della relativa ripartizione tra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale predisposto dall'amministratore e della relativa ripartizione delle spese;

4) all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ivi comprese quelle imposte dalla legge, costituendo, se occorre, un fondo speciale;

5) alla nomina dei membri del consiglio dei condomini di cui all'articolo 1130-bis».

Art. 17.

1. 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 dei condomini che rappresentino un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio.

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 del *quorum* di cui al primo comma, è riconvocata entro e non oltre trenta giorni una nuova assemblea che dovrà decidere sugli stessi argomenti all'ordine del giorno.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, nel rispetto dei termini e con le modalità stabiliti dall'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio».

Art. 18.

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

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

Delle deliberazioni dell'assemblea deve essere redatto verbale su apposito registro tenuto dall'amministratore che deve inviarne copia sia ai condomini presenti all'assemblea sia agli assenti.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento, assunte nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, ciascun condomino dissenziente può proporre ricorso all'autorità giudiziaria per qualsiasi vizio che possa inficiarne la validità.

Il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, entro quarantacinque giorni dalla data dell'assemblea, se il ricorrente vi ha partecipato, o dalla data di ricezione del verbale, se era assente, e in ogni caso nel termine di quarantacinque giorni da quando ne ha avuto notizia, sia per i motivi di nullità che di annullabilità.

Il ricorso non sospende l'esecutività della delibera, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

All'udienza di prima comparizione deve essere esperito il tentativo di conciliazione.

La mancata comparizione del ricorrente, senza giustificato motivo, comporta la sua decadenza dall'azione».

Art. 19.

1. L'articolo 1138 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1138. - (*Regolamento di condominio*). - Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a quattro, deve essere

formato un regolamento il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal quinto comma dell'articolo 1136, fatta eccezione per le clausole che incidono sui diritti soggettivi o che derogano al criterio legale per la ripartizione delle spese, che devono essere approvate con il consenso della totalità dei condomini, e per il divieto volto all'inibizione di attività integranti la prostituzione, che può essere approvato con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

Le proposte di revisione o modifica di disposizioni recate da un regolamento contrattuale, che incidano sui diritti soggettivi o derogano al criterio legale fissato per la ripartizione delle spese, devono essere approvate specificatamente con il consenso della totalità dei condomini.

Il regolamento può essere impugnato ai sensi dell'articolo 1107, con le modalità e nei termini di cui ai commi terzo e quarto dell'articolo 1137.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni e in nessun modo possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Il regolamento di condominio, sia contrattuale sia convenzionale, deve essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari del luogo ove è sito l'immobile.

Le successive modifiche apportate al regolamento contrattuale, al regolamento convenzionale e alle tabelle millesimali devono al-

trarsi essere trascritte a cura dell'amministratore.

Il conservatore è tenuto alla trascrizione degli atti di cui al presente articolo anche su semplice presentazione del verbale di assemblea sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea medesima, con firme autenticate».

CAPO II

MODIFICHE AL CAPO I, SEZIONE III, DELLE DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

Art. 20.

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

«Art. 63. - Il rendiconto dell'amministratore deve contenere la descrizione analitica delle spese sostenute e la relativa ripartizione, il quadro delle entrate e delle uscite, il quadro dei debiti e dei crediti con esplicitazione dei fondi particolari.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione delle spese approvato in via sia consuntiva che preventiva dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Il decreto ingiuntivo per la riscossione delle somme dovute da ogni condomino deve essere promosso entro tre mesi dal giorno in cui il credito è diventato esigibile. In caso contrario ne risponde l'amministratore.

I creditori del condominio non possono pretendere il pagamento dai condomini in re-

gola con i versamenti, che sono liberati dal vincolo di solidarietà.

Ai fini di cui al comma precedente, l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e non corrisposte da ciascun condomino.

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

L'amministratore e il consiglio dei condomini, in caso di compravendita di unità immobiliari, sono tenuti ad inviare, su richiesta della parte venditrice, al notaio rogante, una certificazione contenente l'indicazione:

- 1) degli oneri condominiali, il cui ammontare non è stato ancora liquidato o è divenuto esigibile;
- 2) degli oneri derivanti da una delibera assunta precedentemente dall'assemblea ma non resa ancora definitiva;
- 3) degli oneri relativi all'ultimo bilancio preventivo approvato dall'assemblea;
- 4) delle somme a qualunque titolo ancora dovute dal condomino venditore;
- 5) di eventuali liti in corso.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è tenuto ad applicare un'indennità di mora pari al tasso dell'interesse legale e a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni e delle utenze suscettibili di utilizzazione separata, con un preavviso di quindici giorni da effettuare mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento».

Art. 21.

1. L'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 66. - L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario, ovvero quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i predetti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea, ordinaria o straordinaria, può essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno quindici giorni prima della data fissata per l'adunanza».

Art. 22

1. L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile 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.

L'amministratore non può essere delegato a rappresentare il condomino e nel caso sia anche condomino non può esercitare il diritto di voto per l'approvazione del consuntivo.

Qualora un piano o una porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è de-

signato dai comproprietari interessati; in mancanza, provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o di una porzione di piano dell'edificio e il conduttore di una unità immobiliare esercitano il diritto di voto per gli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni e sono obbligati in via principale nei confronti del condominio al pagamento degli oneri condominiali.

Per le deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta al proprietario».

Art. 23.

1. L'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 68. - Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, al regolamento di condominio devono essere allegate tabelle millesimali che precisino il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini nonché le quote per la riparazione delle spese comuni secondo l'uso anche potenziale.

Le tabelle di cui al primo comma possono comprendere anche i locali comuni, che abbiano perso la loro originaria destinazione e siano idonei a produrre reddito a favore dei condomini.

Nell'accertamento dei valori ai sensi del presente articolo non si deve tener conto del canone locatizio e dei valori commerciali, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano e della destinazione d'uso, ad eccezione del caso in cui il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari in-

cida in misura notevole sulla utilizzazione dei beni e servizi comuni».

Art. 24.

1. L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 69. - I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere rivisti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione anche parziale, di innovazioni o mutamenti della volumetria dell'unità immobiliare, è alterato apprezzabilmente il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. In tale ultima ipotesi la variazione millesimale accertata deve essere imputata all'unità immobiliare oggetto di variazione, con il conseguente adeguamento proporzionale delle quote. Gli oneri relativi alla revisione delle tabelle millesimali devono essere addebitati ai condomini proprietari delle unità immobiliari interessate da uno degli eventi;

3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia. In tal caso, ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

Nel giudizio di revisione delle tabelle millesimali deve essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore *pro tempore*.

L'amministratore, nel termine di venti giorni dalla data della notifica dell'atto di citazione, deve informarne tutti i condomini inviando loro copia dell'atto introduttivo del giudizio a mezzo lettera raccomandata.

L'omissione comporta la revocabilità dell'amministratore e l'obbligo al risarcimento di eventuali danni. Ove nel giudizio non risulti acquisita la prova della avvenuta comunicazione a tutti i condomini dell'atto introduttivo, il giudice, su istanza di una delle parti, può ordinare la comunicazione dell'atto introduttivo della lite anche a mezzo di pubblici proclami o con qualsiasi altro mezzo equivalente».

Art. 25.

1. L'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 70. - Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere irrogata dall'amministratore una sanzione pecuniaria la cui entità è deliberata dall'assemblea in via preventiva annuale.

In difetto di pagamento si applica l'articolo 63, secondo comma».

Art. 26.

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

«Art. 71. - Il condomino e i suoi aventi causa sono obbligati a comunicare immediatamente all'amministratore il verificarsi dei seguenti fatti:

- 1) variazione di residenza o domicilio;
- 2) costituzione di usufrutto o altro diritto reale;
- 3) trasferimento di proprietà con indicazione del subentrante, relativo domicilio e codice fiscale;
- 4) in caso di successione *mortis causa*, nome e domicilio di tutti gli eredi e relativo codice fiscale.

In difetto della comunicazione di cui al primo comma tutte le convocazioni e le comunicazioni dell'amministratore si intendono validamente eseguite nell'ultimo domicilio a lui dichiarato e, in difetto, presso l'unità immobiliare dello stabile condominiale di proprietà del destinatario.

È altresì tenuto al pagamento degli oneri condominiali di cui all'articolo 1123 del codice il soggetto che, senza essere un condomino, si sia sempre comportato come "condomino apparente", in modo da ingenerare la convinzione di essere lui il proprietario dell'unità immobiliare».