

NORME SUL CONDOMINIO

Le norme riportate potrebbero essere non esaustive
e non aggiornate alle ultime disposizioni di legge.
(agg. 15-08-2025)

Ing. Pietro CHIEFARI

Viale CUTURELLA, 2/D

88068 SOVERATO (CZ)

piasoft@piasoft.it

SOMMARIO

SOMMARIO	1
PREMESSE	4
LE LEGGI CIVILISTICHE	6
CODICE CIVILE: LIBRO III - DELLA PROPRIETÀ	6
TITOLO VII: DELLA COMUNIONE - CAPO I: DELLA COMUNIONE IN GENERALE.....	6
Art. 1100. Norme regolatrici.	6
Art. 1101. Quote dei partecipanti.	6
Art. 1102. Uso della cosa comune.....	6
Art. 1103. Disposizione della quota.	6
Art. 1104. Obblighi dei partecipanti.....	6
Art. 1105. Amministrazione.	6
Art. 1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore.....	6
Art. 1107. Impugnazione del regolamento.	6
Art. 1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.	7
Art. 1109. Impugnazione delle deliberazioni.	7
Art. 1110. Rimborso di spese.	7
Art. 1111. Scioglimento della comunione.	7
Art. 1112. Cose non soggette a divisione.	7
Art. 1113. Intervento nella divisione e opposizioni.....	7
Art. 1114. Divisione in natura.	7
Art. 1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti.	7
Art. 1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria.	8
TITOLO VII: DELLA COMUNIONE - CAPO II: DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI.....	8
Art. 1117. Parti comuni dell'edificio.....	8
Art. 1117-bis. Ambito di applicabilità.....	8
Art. 1117-ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso	8
Art. 1117-quater. Tutela delle destinazioni d'uso	8
Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni	8
Art. 1119. Indivisibilità	9
Art. 1120. Innovazioni	9
Art. 1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.....	9
Art. 1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale	9
Art. 1122-bis. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili	9
Art. 1122-ter. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni	10
Art. 1123. Ripartizione delle spese	10
Art. 1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori	10
Art. 1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai	10
Art. 1126. Lastrici solari di uso esclusivo.....	10
Art. 1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio	10
Art. 1128. Perimento totale o parziale dell'edificio	10
Art. 1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.....	11
Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore.....	12
Art. 1130-bis. Rendiconto condominiale.....	12
Art. 1131. Rappresentanza	13
Art. 1132. Dissenso dei condòmini rispetto alle liti	13
Art. 1133. Provvedimenti presi dall'amministratore.....	13
Art. 1134. Gestione di iniziativa individuale.....	13
Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini	13
Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni	13
Art. 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea	14
Art. 1138. Regolamento di condominio	14
Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione	14
DISPOSIZIONI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E TRANSITORIE	15
Art. 61. Scioglimento del condominio.....	15
Art. 62. Divisione di condominio	15
Art. 63. Riscossione dei contributi	15
Art. 64. Revoca dell'amministratore	15
Art. 65. Nomina di curatore speciale	15
Art. 66. Convocazione di assemblea straordinaria	15
Art. 67. Rappresentanza in assemblea	16
Art. 68. Ripartizione millesimale	16
Art. 69. Revisione delle ripartizioni millesimali	16

Art. 70. Infrazioni al regolamento di condominio	17
Art. 71. Registro degli amministratori.....	17
Art. 71-bis. Requisiti per l'amministratore.....	17
Art. 71-ter. Sito internet	17
Art. 71-quater. Controversie e mediazioni.....	17
Art. 72. Limiti ai regolamenti di condominio.....	18
Art. 155. Retroattività delle norme sui regolamenti di condominio	18
Art. 155-bis. Adeguamento impianti.....	18
Art. 156. Condomini in forma di società cooperative	18
CODICE CIVILE - LIBRO IV: DELLE OBBLIGAZIONI	19
TITOLO III: DEI SINGOLI CONTRATTI - CAPO IX: DEL MANDATO	19
Art. 1703 (Nozione).....	19
Art. 1704 (Mandato con rappresentanza).....	19
Art. 1705 (Mandato senza rappresentanza)	19
Art. 1706 (Acquisti del mandatario).....	19
Art. 1707 (Creditori del mandatario)	19
Art. 1708 (Contenuto del mandato).....	19
Art. 1709 (Presunzione di onerosità)	19
Art. 1710 (Diligenza del mandatario)	19
Art. 1711 (Limiti del mandato)	19
Art. 1712 (Comunicazione dell'eseguito mandato).....	19
Art. 1713 (Obbligo di rendiconto)	20
Art. 1714 (Interessi sulle somme riscosse).....	20
Art. 1715 (Responsabilità per le obbligazioni dei terzi)	20
Art. 1716 (Pluralità di mandatori)	20
Art. 1717 (Sostituto del mandatario)	20
Art. 1718 (Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante)	20
Art. 1719 (Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato).....	20
Art. 1720 (Spese e compenso del mandatario).....	20
Art. 1721 (Diritto del mandatario sui crediti).....	20
Art. 1722 (Cause di estinzione)	20
Art. 1723 (Revocabilità del mandato)	20
Art. 1724 (Revoca tacita)	21
Art. 1725 (Revoca del mandato oneroso).....	21
Art. 1726 (Revoca del mandato collettivo)	21
Art. 1727 (Rinuncia del mandatario).....	21
Art. 1728 (Morte o incapacità del mandante o del mandatario)	21
Art. 1729 (Mancata conoscenza della causa di estinzione).....	21
Art. 1730 (Estinzione del mandato conferito a più mandatori).....	21
CODICE CIVILE - LIBRO VI: DELLA TUTELA DEI DIRITTI	22
TITOLO I: DELLA TRASCRIZIONE - CAPO I: DELLA TRASCRIZIONE DEGLI ATTI RELATIVI AI BENI IMMOBILI.....	22
Art. 2659. Nota di trascrizione	22
CODICE DI PROCEDURA CIVILE: LIBRO I: DISPOSIZIONI GENERALI	23
TITOLO I: DEGLI ORGANI GIUDIZIARI - CAPO I: DEL GIUDICE – SEZ. III: DELLA COMPETENZA PER TERRITORIO	23
Art. 23. Foro per le cause tra soci e tra condòmini	23
LEGISLAZIONE SPECIALE	24
ANTINCENDIO	24
Codice Prevenzione Incendi – D.M. 3/08/2015 aggiornato al 27 dicembre 2022.	24
BARRIERE ARCHITETTONICHE	24
D.M. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).....	24
Legge 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).....	24
Art. 2 (estratto)	24
Legge 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate).....	24
D.P.R. 503/1996 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici).....	24
D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).....	24
RISPARMIO ENERGETICO.....	24
L. 9 gennaio 1991, n. 10: Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.	24
Art. 26: Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti.....	24
Regolamento d'attuazione DPR 412/93 della Legge 10/1991	25

ASCENSORI.....	25
Legge 1415/42 - Impianto ed esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio.	25
Direttiva 95/16/CE - Ravvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative agli ascensori.....	25
DPR 162/99 Regolamento per l'attuazione della direttiva 95/16/ce sugli ascensori e semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio.	25
DPR 23/2017 Regolamento concernente modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori nonché per l'esercizio degli ascensori.....	25
SICUREZZA.....	25
Decreto Legislativo 9-4-2008 n. 81.....	25
AMIANTO.....	25
Legge 257/92 - DL 277/91 art.34 - DM 6/9/94 - Amianto e opere di bonifica.	25
LOCAZIONI.....	25
Legge 392/78 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani,	25
ATTIVITÀ DI PULIZIA.....	25
Legge 82/94 - Disciplina delle attività di pulizia.	25
Art. 1 (estratto)	25
Art. 4 (estratto)	25
TRASMISSIONI RADIO TELEVISIVE.....	26
D.L. 23 gennaio 2001 n. 5, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 marzo 2001, n. 66: Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi	26
2-bis: Trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri a larga banda.	26
Ulteriori disposizioni contenute nel testo di riforma del Condominio.....	26
Art. 30	26
COMMENTO ALLA RIFORMA DEL CONDOMINIO. (TEMI DELL'ATTIVITÀ PARLAMENTARE)	27
Le parti comuni dell'edificio	27
Supercondomini	27
Destinazione d'uso delle parti comuni	28
I diritti dei condomini: innovazioni e impianti	28
Le tabelle millesimali	29
L'amministratore di condominio	30
La gestione contabile del condominio	32
L'assemblea di condominio	33
Il regolamento di condominio	35

PREMESSE

Un bene, un diritto reale su un bene ed anche un intero patrimonio, può appartenere a più persone insieme: si ha in tal caso una comunione, ovvero più persone (detti comunisti) sono titolari dello stesso diritto.

Caratteristica della comunione è che il diritto di ognuno investe l'intera cosa, incontrando però un limite nel corrispondente diritto degli altri.

Da questa, che è la vera comunione, detta anche pro-indiviso, si distingue quella cosiddetta pro-diviso, coi comproprietari, ognuno titolare esclusivo di una parte determinata del bene.

La comunione può essere

- volontaria, quando più persone decidono di darvi vita di comune accordo
- forzosa, quando un soggetto, per legge, può essere obbligato da uno o più altri soggetti ad una situazione di comproprietà (si pensi alla comunione forzosa del muro)
- incidentale, quando ciò dipende da eventi d'altra natura: tipico il caso della comunione ereditaria, ossia di quella che si determina quando al defunto subentrano più eredi.

Frutti e spese relativi alla cosa comune si ripartiscono in proporzione alla quota dei comproprietari e le decisioni in ordine all'amministrazione della stessa sono prese a maggioranza semplice delle quote.

Per le deliberazioni più importanti sono però previste, secondo i casi, la maggioranza qualificata¹ o l'unanimità.

Se l'oggetto della comunione è il "diritto di proprietà", si parla di "comproprietà" il cui esempio più diffuso è il "condominio di edifici".

Nel condominio, i componenti di questo, detti condomini, sono al tempo stesso singoli e unici proprietari delle unità immobiliari loro assegnate e comproprietari, vale a dire tutti proprietari di alcune parti dello stabile, definite perciò parti comuni.

Nel condominio, a differenza della comunione, si verifica quanto segue:

- le cose comuni sono indivisibili, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e permanentemente destinate al servizio dei beni in proprietà esclusiva. Nella comunione, invece, ciascun comunista può chiedere la divisione pro-quota dei beni e far cessare così il regime di comproprietà sugli stessi.
- per la maggior complessità organizzativa del condominio, la legge spesso richiede la nomina di un amministratore e l'adozione di un regolamento che disciplini l'utilizzo della cosa comune.
- rispetto a terzi e agli altri condomini, il condominio è un ente di gestione autonomo, un centro, cioè, d'imputazione di diritti e di obblighi, dotato di un suo legale rappresentante nella figura dell'amministratore.

Ricordiamo che per condominio si intende un edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni.

Negli edifici in condominio quindi, ciascun condomino ha la proprietà esclusiva di una o più unità immobiliari e un diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali il suolo su cui sorge, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, le scale, il cortile, i locali per la portineria, l'ascensore, e così via.

Una comunione può trasformarsi in condominio, se il bene in comune, l'intero edificio, viene diviso fra più persone, caso tipico di divisione conseguente a successione ereditaria, così come un condominio può trasformarsi in comunione se più persone acquisiscono in comunione tutte le unità immobiliari del condominio.

Alla luce della precedente definizione nasce spontanea la domanda su "come" gestire e "chi" debba prendersi carico delle cose comuni.

Chiaramente la risposta deve essere normata nell'ambito del diritto civile (in latino *Ius civile*), quale branca del diritto privato che disciplina l'insieme di norme giuridiche che regolano i rapporti tra privati.

E quindi il Codice civile dà risposta alle precedenti domande "come" e "chi" in maniera abbastanza dettagliata

¹ Il concetto di maggioranza, che trova due sinonimi in numero legale e quorum (dalla formula latina *quorum maxima pars*, che significa la maggior parte dei quali, si rileva negli organi collegiali, ossia in quelli formati da più persone. La maggioranza si dice semplice o relativa, quando si assume come valida la decisione intorno alla quale si aggrega il maggior numero di consensi: così, se l'organo è formato da 100 persone, delle quali 33 decidono in un modo, 45 in un altro e 22 in un altro ancora, si riterrà valida la decisione che ha raccolto 45 suffragi. Si dice assoluta quando è richiesta la metà più uno: per esempio 51 voti su 100.

Si dice infine qualificata, quando è richiesto un numero di voti superiore alla metà più uno: per esempio i due terzi, i quattro quinti. Per unanimità, s'intende invece, che su una determinata decisione devono essere tutti d'accordo, altrimenti essa non è valida

agli artt.1100 e seguenti fino all'art.1116 sulla comunione e agli artt. 1117 e seguenti fino all'art.1139, che trattano specificamente la comunione speciale o condominio, che rappresenta una disciplina derogativa alle norme della comunione ordinaria.

Il Codice civile vigente in Italia è quello approvato con R.D. 16 marzo 1942, n. 262. Naturalmente il codice è sottoposto in continuazione a revisioni e aggiornamenti. In particolare, le norme fondamentali che regolano il condominio e la sua gestione sono reperibili nel Codice civile, con le modifiche recate dal D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, come convertito dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9 e dal decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, come convertito dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126.

A completamento di dette norme esistono le disposizioni di attuazione del Codice civile, che trattano il condominio dall'artt. 61 al 72 e agli artt.155 e156.

L'art.1129 del Codice civile in particolare, fa nascere, per la gestione delle cose comuni, la figura giuridica tipica "l'amministratore", quale mandatario dei condomini.

Per tale motivo possono riguardare ancora il condominio le norme del Codice civile sul contratto di mandato art.1703 cc. e seguenti fino all'art.1730 cc., che regola in generale i rapporti tra mandatario e mandante, quindi tra amministratore e condomini, e stabilisce i limiti generali di rappresentanza dell'amministratore del condominio nei rapporti giuridici contro i terzi. I limiti della rappresentanza dell'amministratore sono poi ulteriormente specificati all'art.1131 del Codice civile sulle attribuzioni dell'amministratore.

L'obbligo fondamentale del mandatario, e quindi dell'amministratore, è quello di eseguire il mandato (quindi la gestione delle cose comuni del condominio) con la "diligenza del buon padre di famiglia" (art.1710 cc.).

I mandanti (ovvero i condomini), d'altro canto, devono somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato, rimborsargli le spese e pagargli il compenso (artt.1719 e 1720 cc.), perché il contratto di mandato si presume oneroso (art.1709 cc.).

Il rapporto di mandato ha carattere personale perché è fondato sulla fiducia (art.1722 cc.), per questa ragione esso è revocabile dal mandante, ma la revoca ingiustificata, se si tratta di mandato oneroso conferito per un tempo determinato, (è così nel caso dell'amministratore che dura in carica un anno solare) obbliga il mandante a risarcire il danno (art.1723 c.1, art.1725 c.1 cc.).

Il mandato si estingue anche per rinuncia da parte del mandatario (amministratore), dato che non è concepibile costringere questo a adempiere, ma la rinuncia obbliga, in maniera paritaria, l'amministratore a risarcire il danno al condominio.

Altre norme sulla gestione condominiale si ritrovano in molte altre leggi, e quindi è possibile suddividere le norme sul condominio in

- Leggi civilistiche
- Leggi Speciali

LE LEGGI CIVILISTICHE

CODICE CIVILE: LIBRO III - DELLA PROPRIETÀ

TITOLO VII: DELLA COMUNIONE - CAPO I: DELLA COMUNIONE IN GENERALE

Art. 1100. Norme regolatrici.

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone se il titolo o la legge non dispone diversamente si applicano le norme seguenti.

Art. 1101. Quote dei partecipanti.

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

Art. 1102. Uso della cosa comune.

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

Art. 1103. Disposizione della quota.

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI.

Art. 1104. Obblighi dei partecipanti.

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto.

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

Art. 1105. Amministrazione.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente.

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

Art. 1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore.

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune.

Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.

Art. 1107. Impugnazione del regolamento.

Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Art. 1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa.

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.

Art. 1109. Impugnazione delle deliberazioni.

Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della maggioranza:

- 1) nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;
- 2) se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105;
- 3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'articolo 1108.

L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato.

Art. 1110. Rimborso di spese.

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.

Art. 1111. Scioglimento della comunione.

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri.

Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni.

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.

Art. 1112. Cose non soggette a divisione.

Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

Art. 1113. Intervento nella divisione e opposizioni.

I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria o dell'azione surrogatoria.

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda.

Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale.

Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione.

Art. 1114. Divisione in natura.

La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.

Art. 1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti.

Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, le quali

siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione.

La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti.

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto il rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti.

Art. 1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria.

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

TITOLO VII: DELLA COMUNIONE - CAPO II: DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Avvertenza: sono riportate in neretto le norme inderogabili ex articolo 1138, quarto comma, c.c.

Art. 1117. Parti comuni dell'edificio

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

1. Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
2. Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
3. Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

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 condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 1117-ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso

Per soddisfare esigenze d'interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

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

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

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

Art. 1117-quater. Tutela delle destinazioni d'uso

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

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.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

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

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal

suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

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 e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Art. 1120. Innovazioni

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

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

- Le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- Le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- L'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto.

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

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

Art. 1121. Innovazioni gravose o voluttuarie

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

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

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

Art. 1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale

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

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

Art. 1122-bis. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

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

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

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione

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

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

Art. 1122-ter. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

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 condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

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

Art. 1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

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

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

Art. 1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai

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

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 condòmini, 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 condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Art. 1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio

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

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

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

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

Art. 1128. Perimento totale o parziale dell'edificio

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

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

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

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

Art. 1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

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

condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condòmini;

5. L'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6. Qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
7. L'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
8. L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

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

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

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

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

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 condòmini;
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 delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
7. Curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condòmini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
8. Conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condòmini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
9. Fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
10. Redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Art. 1130-bis. Rendiconto condominiale

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

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

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

Art. 1131. Rappresentanza

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

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini.

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

Art. 1132. Dissenso dei condòmini rispetto alle liti

Qualora l'assemblea dei condòmini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 1133. Provvedimenti presi dall'amministratore

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

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.

Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini

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

1. Alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
2. All'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini;
3. All'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
4. Alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

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

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

Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

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

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

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

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

Art. 1138. Regolamento di condominio

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

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

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

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

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

Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione

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

DISPOSIZIONI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE E TRANSITORIE

Avvertenza: sono riportate in neretto le norme inderogabili ex articolo 72 disp. att. c.c.

Art. 61. Scioglimento del condominio

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

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

Art. 62. Divisione di condominio

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

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

Art. 63. Riscossione dei contributi

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

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

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

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

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

Art 64. Revoca dell'amministratore

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

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

Art 65. Nomina di curatore speciale

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

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

Art 66. Convocazione di assemblea straordinaria

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 o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione.

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

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

assenti perché non ritualmente convocati.

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

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

Art 67. Rappresentanza in assemblea

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

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

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condòmini. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

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

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

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

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

Art 68. Ripartizione millesimale

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

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

Art. 69. Revisione delle ripartizioni millesimali

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

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

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona

dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

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

Art. 70. Infrazioni al regolamento di condominio

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice.

Art. 71. Registro degli amministratori

Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

Art. 71-bis. Requisiti per l'amministratore

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) Che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) Che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) Che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) Che non sono interdetti o inabilitati;
- e) Il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) Che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) Che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.²

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

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

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

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

Art. 71-ter. Sito internet

Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condòmini.

Art. 71-quater. Controversie e mediazioni

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

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter del

² A norma dell'art. 1, comma 9, lettera a), D.lg. 23.12.2013, n. 145, come convertito dalla Legge. 21.2.2014, n. 9, i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica sono determinati con Regolamento del Ministro della giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, l. 23.8.1988, n. 400.

decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28

Art. 72. Limiti ai regolamenti di condominio

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

Art. 155. Retroattività delle norme sui regolamenti di condominio

Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni.

Art. 155-bis. Adeguamento impianti

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

Art. 156. Condomini in forma di società cooperative

I condomini costituiti in forma di società cooperativa possono conservare tale forma di amministrazione.

Ai rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie le quali godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali.

CODICE CIVILE - LIBRO IV: DELLE OBBLIGAZIONI

TITOLO III: DEI SINGOLI CONTRATTI - CAPO IX: DEL MANDATO

Art. 1703 (Nozione)

Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

Art. 1704 (Mandato con rappresentanza)

Se al mandatario è stato conferito il potere di agire in nome del mandante, si applicano anche le norme del capo VI del titolo II di questo libro.

Art. 1705 (Mandato senza rappresentanza)

Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato.

I terzi non hanno alcun rapporto col mandante. Tuttavia, il mandante, sostituendosi al mandatario, può esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che ciò possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono.

Art. 1706 (Acquisti del mandatario)

Il mandante può rivendicare le cose mobili acquistate per suo conto dal mandatario che ha agito in nome proprio, salvi i diritti acquistati dai terzi per effetto del possesso di buona fede.

Se le cose acquistate dal mandatario sono beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri, il mandatario è obbligato a ritrasferirle al mandante. In caso d'inadempimento, si osservano le norme relative all'esecuzione dell'obbligo di contrarre.

Art. 1707 (Creditori del mandatario)

I creditori del mandatario non possono far valere le loro ragioni sui beni che, in esecuzione del mandato, il mandatario ha acquistati in nome proprio, purché, trattandosi di beni mobili o di crediti, il mandato risulti da scrittura avente data certa anteriore al pignoramento, ovvero trattandosi di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri, sia anteriore al pignoramento la trascrizione dell'atto di ritrasferimento o della domanda giudiziale diretta a conseguirlo.

Art. 1708 (Contenuto del mandato)

Il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento.

Il mandato generale non comprende gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione, se non sono indicati espressamente.

Art. 1709 (Presunzione di onerosità)

Il mandato si presume oneroso. La misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice.

Art. 1710 (Diligenza del mandatario)

Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, ma, se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore.

Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato.

Art. 1711 (Limiti del mandato)

Il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario 1717, se il mandante non lo ratifica.

Il mandatario può discostarsi dalle istruzioni ricevute qualora circostanze ignote al mandante, e tali che non possano essergli comunicate in tempo, facciano ragionevolmente ritenere che lo stesso mandante avrebbe dato la sua approvazione.

Art. 1712 (Comunicazione dell'eseguito mandato)

Il mandatario deve senza ritardo comunicare al mandante l'esecuzione del mandato.

Il ritardo del mandante a rispondere dopo aver ricevuto tale comunicazione, per un tempo superiore a quello richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, importa approvazione, anche se il mandatario si è discostato dalle istruzioni o ha ecceduto i limiti del mandato.

Art. 1713 (Obbligo di rendiconto)

Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

La dispensa preventiva dall'obbligo di rendiconto non ha effetto nei casi in cui il mandatario deve rispondere per dolo o per colpa grave.

Art. 1714 (Interessi sulle somme riscosse)

Il mandatario deve corrispondere al mandante gli interessi legali sulle somme riscosse per conto del mandante stesso, con decorrenza dal giorno in cui avrebbe dovuto fargliene la consegna o la spedizione ovvero impiegarle secondo le istruzioni ricevute.

Art. 1715 (Responsabilità per le obbligazioni dei terzi)

In mancanza di patto contrario, il mandatario che agisce in proprio nome non risponde verso il mandante dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalle persone con le quali ha contrattato, tranne il caso che l'insolvenza di queste gli fosse o dovesse essergli nota all'atto della conclusione del contratto.

Art. 1716 (Pluralità di mandatori)

Salvo patto contrario, il mandato conferito a più persone designate a operare congiuntamente non ha effetto, se non è accettato da tutte.

Se nel mandato non è dichiarato che i mandatori devono agire congiuntamente, ciascuno di essi può concludere l'affare. In questo caso il mandante, appena avvertito della conclusione, deve darne notizia agli altri mandatori; in mancanza è tenuto a risarcire i danni derivanti dall'omissione o dal ritardo.

Se più mandatori hanno comunque operato congiuntamente, essi sono obbligati in solido verso il mandante.

Art. 1717 (Sostituto del mandatario)

Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a sé stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita.

Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta.

Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto.

Il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario.

Art. 1718 (Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante)

Il mandatario deve provvedere alla custodia delle cose che gli sono state spedite per conto del mandante e tutelare i diritti di quest'ultimo di fronte al vettore, se le cose presentano segni di deterioramento o sono giunte con ritardo.

Se vi è urgenza, il mandatario può procedere alla vendita delle cose a norma dell'articolo 1515.

Di questi fatti, come pure del mancato arrivo della merce, egli deve dare immediato avviso al mandante.

Le disposizioni di questo articolo si applicano anche se il mandatario non accetta l'incarico conferitogli dal mandante, sempre che tale incarico rientri nell'attività professionale del mandatario.

Art. 1719 (Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato)

Il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome.

Art. 1720 (Spese e compenso del mandatario)

Il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta.

Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subito a causa dell'incarico.

Art. 1721 (Diritto del mandatario sui crediti)

Il mandatario ha diritto di soddisfarsi sui crediti pecuniari sorti dagli affari che ha conclusi, con precedenza sul mandante e sui creditori di questo.

Art. 1722 (Cause di estinzione)

Il mandato si estingue: 1) per la scadenza del termine o per il compimento, da parte del mandatario, dell'affare per il quale è stato conferito; 2) per revoca da parte del mandante; 3) per rinuncia del mandatario; 4) per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del mandante o del mandatario. Tuttavia, il mandato che ha per oggetto il compimento di atti relativi all'esercizio di un'impresa non si estingue, se l'esercizio dell'impresa è continuato, salvo il diritto di recesso delle parti o degli eredi.

Art. 1723 (Revocabilità del mandato)

Il mandante può revocare il mandato; ma, se era stata pattuita l'irrevocabilità, risponde dei danni, salvo che

ricorra una giusta causa.

Il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi non si estingue per revoca da parte del mandante, salvo che sia diversamente stabilito o ricorra una giusta causa di revoca; non si estingue per la morte o per la sopravvenuta incapacità del mandante.

Art. 1724 (Revoca tacita)

La nomina di un nuovo mandatario per lo stesso affare o il compimento di questo da parte del mandante importano revoca del mandato, e producono effetto dal giorno in cui sono stati comunicati al mandatario.

Art. 1725 (Revoca del mandato oneroso)

La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa.

Se il mandato è a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa.

Art. 1726 (Revoca del mandato collettivo)

Se il mandato è stato conferito da più persone con unico atto e per un affare d'interesse comune, la revoca non ha effetto qualora non sia fatta da tutti i mandanti, salvo che ricorra una giusta causa.

Art. 1727 (Rinuncia del mandatario)

Il mandatario che rinuncia senza giusta causa al mandato deve risarcire i danni al mandante. Se il mandato è a tempo indeterminato, il mandatario che rinuncia senza giusta causa è tenuto al risarcimento, qualora non abbia dato un congruo preavviso.

In ogni caso la rinuncia deve essere fatta in modo e in tempo tali che il mandante possa provvedere altrimenti, salvo il caso di impedimento grave da parte del mandatario.

Art. 1728 (Morte o incapacità del mandante o del mandatario)

Quando il mandato si estingue per morte o per incapacità sopravvenuta del mandante, il mandatario che ha iniziato l'esecuzione deve continuarla, se vi è pericolo nel ritardo.

Quando il mandato si estingue per morte o per sopravvenuta incapacità del mandatario, i suoi eredi ovvero colui che lo rappresenta o lo assiste, se hanno conoscenza del mandato, devono avvertire prontamente il mandante e prendere intanto nell'interesse di questo i provvedimenti richiesti dalle circostanze.

Art. 1729 (Mancata conoscenza della causa di estinzione)

Gli atti che il mandatario ha compiuti prima di conoscere l'estinzione del mandato sono validi nei confronti del mandante o dei suoi eredi.

Art. 1730 (Estinzione del mandato conferito a più mandatori)

Salvo patto contrario, il mandato conferito a più persone designate a operare congiuntamente si estingue anche se la causa di estinzione concerne uno solo dei mandatori.

CODICE CIVILE - LIBRO VI: DELLA TUTELA DEI DIRITTI

TITOLO I: DELLA TRASCRIZIONE - CAPO I: DELLA TRASCRIZIONE DEGLI ATTI RELATIVI AI BENI IMMOBILI

Art. 2659. Nota di trascrizione

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

1. Il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;
2. Il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
3. Il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
4. La natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

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

CODICE DI PROCEDURA CIVILE: LIBRO I: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I: DEGLI ORGANI GIUDIZIARI - CAPO I: DEL GIUDICE – SEZ. III: DELLA COMPETENZA PER TERRITORIO

Art. 23. Foro per le cause tra soci e tra condòmini

Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra condòmini, ovvero tra condòmini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

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

LEGISLAZIONE SPECIALE

Molte leggi speciali riguardano il condominio e i suoi impianti tecnici; elenchiamo di seguito le principali normative divise per campo di applicazione, rimandando il lettore ai testi coordinati e aggiornati presenti in INTERNET.

Antincendio

Codice Prevenzione Incendi – D.M. 3/08/2015 aggiornato al 27 dicembre 2022.

Barriere architettoniche

D.M. 236/1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Legge 13/1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

Art. 2 (estratto)

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

Legge 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate).

D.P.R. 503/1996 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici).

D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Risparmio energetico

L. 9 gennaio 1991, n. 10: Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Art. 26: Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per

il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile.

Regolamento d'attuazione DPR 412/93 della Legge 10/1991

Ascensori

Legge 1415/42 - Impianto ed esercizio di ascensori e di montacarichi in servizio.

Direttiva 95/16/CE - Ravvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative agli ascensori.

DPR 162/99 Regolamento per l'attuazione della direttiva 95/16/ce sugli ascensori e semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio.

DPR 23/2017 Regolamento concernente modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori nonché per l'esercizio degli ascensori.

Sicurezza

Decreto Legislativo 9-4-2008 n. 81

Amianto

Legge 257/92 - DL 277/91 art.34 - DM 6/9/94 - Amianto e opere di bonifica.

Locazioni

Legge 392/78 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani,

In particolare, all'art. 10 questa legge dispone sulla partecipazione dei conduttori all'assemblea dei condomini: "Il conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.

In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.

Attività di pulizia

Legge 82/94 - Disciplina delle attività di pulizia.

Art. 1 (estratto)

Le imprese che svolgono attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione o di sanificazione, di seguito denominate "imprese di pulizia", sono iscritte nel registro delle ditte di cui al testo unico approvato con regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui all'articolo 5 della legge 8 agosto 1985, n. 443, qualora presentino i requisiti previsti dalla presente legge

Art. 4 (estratto)

A chiunque stipuli contratti per lo svolgimento di attività di cui alla presente legge, o comunque si avvalga di tali attività a titolo oneroso, con imprese di pulizia non iscritte o cancellate dal registro delle ditte o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, o la cui iscrizione sia stata sospesa, si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire un milione a lire due milioni.

Trasmissioni radio televisive

D.L. 23 gennaio 2001 n. 5, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 marzo 2001, n. 66: Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi

2-bis: Trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri a larga banda.

13. Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del Codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

Ulteriori disposizioni contenute nel testo di riforma del Condominio

Art. 30 -privilegio delle spese condominiali maturate in corso di fallimento

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

Commento alla Riforma del condominio. (Temi dell'attività Parlamentare)

Quanto segue è tratto dal sito della Camera dei deputati e rappresenta un commento alla Legge.

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, si compone di 32 articoli che, novellando principalmente il capo del Codice civile dedicato al condominio negli edifici (artt. 1117 e ss.), rappresentano l'approdo di un percorso di riforma che ha impegnato il Parlamento per più legislature.

I principali profili di novità introdotti dalla riforma sono i seguenti:

- un'indicazione più completa, anche se non tassativa, delle parti comuni dell'edificio; tra esse, è esplicitamente citato il sottotetto, ove esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune;
- una più aggiornata disciplina dell'ambito di applicazione della disciplina condominiale; in particolare, la novella chiarisce che la normativa del condominio si applica anche al cd. supercondominio, finora istituito d'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale;
- la previsione di modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- la specifica previsione delle condizioni (da tempo individuate dalla giurisprudenza) che giustifichino il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento;
- la possibilità di introdurre particolari innovazioni con una maggioranza meno elevata di quella prevista attualmente dal codice (in generale, sono le innovazioni destinate al miglioramento, alla salubrità o all'uso più comodo delle cose comuni, come l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio, di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque da fonte rinnovabile);
- la nuova ripartizione delle spese per scale ed ascensori;
- la disciplina relativa all'amministratore del condominio, forse la parte di maggior rilievo della riforma; in particolare, sono dettate in misura più stringente le sue attribuzioni ed i suoi doveri amministrativi e contabili in funzione di una maggior conoscibilità e trasparenza del suo operato da parte dei condomini (ad es., l'assemblea potrà deliberare l'attivazione di un sito Internet del condominio da cui consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare);
- la previsione che i regolamenti condominiali non potranno in alcun modo vietare il possesso o la detenzione di animali domestici da parte di singoli condomini;
- le nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni, di cui sono abbassati i quorum.

Le parti comuni dell'edificio

L'articolo 1 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 1117 del Codice civile, fornendo una definizione più articolata di «parti comuni» dell'edificio, «oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico». Ad integrazione della formulazione originaria del codice, sono ora esplicitamente inseriti nelle parti comuni: i pilastri e le travi portanti; le facciate degli edifici; i parcheggi; i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; gli impianti centralizzati per la ricezione radio TV e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo.

Il testo propone, inoltre, le nuove diciture di "impianti idrici e fognari" e di "sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria" che definiscono impianti che ricadono tra le parti comuni.

Il provvedimento specifica che in caso di impianti unitari, si dovrà far rientrare l'impianto tra le parti comuni fino al punto di utenza, salve le normative di settore in materia di reti pubbliche.

Supercondomini

L'articolo 2 della legge di riforma inserisce nel Codice civile l'articolo 1117-bis, che estende l'applicabilità della disciplina sul condominio a 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.

Destinazione d'uso delle parti comuni

L'articolo 2 inserisce nel Codice civile anche l'art. 1117-ter, in base al quale la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni richiede un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio. Per l'assunzione delle deliberazioni in questione, la norma detta nuove modalità di convocazione dell'assemblea (raccomandata o mezzi telematici), disciplina i termini (affissione dell'avviso negli spazi comuni per almeno 30 giorni), nonché gli elementi che essa deve contenere a pena di nullità (indicazione delle parti comuni da modificare e della nuova destinazione d'uso). L'art. 1117-ter vieta, inoltre, le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

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

I diritti dei condomini: innovazioni e impianti

L'articolo 3 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 1118 c.c., in materia di diritto del condomino sulle parti comuni. La modifica conferma che tale diritto è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che appartiene al condomino e che questi non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione. L'ultimo comma della norma precisa che il singolo condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento se dal fatto non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Se il distacco è possibile, il rinunziante è tenuto a concorrere esclusivamente al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma³

L'articolo 4 modifica l'articolo 1119 c.c. in materia di indivisibilità del condominio, specificando che la divisione delle parti comuni può essere operata solo con il consenso di tutti i condomini.

L'articolo 5 incide sulla materia delle innovazioni novellando l'articolo 1120 c.c. I condomini possono approvare alcune tipologie di innovazioni con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (ai sensi del secondo comma dell'articolo 1136 c.c.). Tali innovazioni, nel rispetto delle normative di settore, possono avere ad oggetto, tra l'altro:⁴

- miglioramento della sicurezza e della salubrità degli edifici e degli impianti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- contenimento del consumo energetico;
- realizzazione di parcheggi;
- produzione di energia da impianti di cogenerazione e da fonti rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- installazione di impianti centralizzati per la ricezione di qualsiasi flusso informativo, come la ricezione televisiva, e i collegamenti fino alle diramazioni alle singole utenze, ad esclusione di impianti che non pregiudichino la destinazione della cosa comune o il diritto di condomini a farne uso.

La novella introduce, inoltre, un nuovo e più stringente iter di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore. In caso di proposta di innovazione, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino; tale richiesta dovrà contenere la specificazione delle innovazioni proposte e delle modalità di esecuzione dei lavori. Rimane immutato l'ultimo comma dell'articolo 1120 c.c. ai sensi del quale non possono essere realizzate innovazioni che pregiudichino la stabilità, la sicurezza, il decoro degli edifici o che pregiudichino l'uso di parti comuni anche da parte di un solo condomino.

³ Si ricorda che in relazione alla ripartizione delle spese per il servizio di riscaldamento la Corte di Cassazione ha affermato che i condomini che abbiano distaccato i propri appartamenti dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale, mentre non possono sottrarsi alla contribuzione nelle spese per la conservazione dell'impianto stesso, non sono tenuti, invece, alle spese inerenti al suo uso (nella specie, per l'acquisto del gasolio), pur dovendosi far carico della eventuale maggiore spesa sostenuta pro quota dagli altri condomini rispetto al periodo anteriore al distacco (Cass. civ. Sez. II, sentenza. n. 10214 del 20 novembre 1996; Cass. civ. Sez. II, sentenza n. 11152 del 12 novembre 1997).

L'articolo 6 sostituisce l'articolo 1122 del Codice civile - rubricandolo "Opere su parti di proprietà o uso individuale" - escludendo che il condomino possa eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio. L'amministratore deve in ogni caso essere avvisato prima dell'avvio dei lavori ai fini della relativa comunicazione in assemblea.

L'articolo 7 inserisce due nuovi articoli dopo l'articolo 1122 c.c. Il nuovo articolo 1122-bis reca disposizioni su impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (ad esempio le parabole) e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Per quanto riguarda installazioni di impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva e di altri flussi informativi, la disposizione riconosce il diritto individuale del condomino alla ricezione radio-TV con impianti individuali satellitari o via cavo, ne conferma la libera realizzazione – senza previo voto dell'assemblea – precisando l'obbligo di arrecare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni, agli immobili di proprietà di altri condomini nonché preservando il decoro dell'edificio. Sostanzialmente l'intervento dell'assemblea condominiale è richiesto (con approvazione a maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi, ai sensi del quinto comma dell'art. 1136) soltanto quando siano necessarie modifiche alle parti comuni; in tal caso possono essere ordinate modifiche al progetto iniziale e richiesta garanzia per eventuali danni.

L'articolo 26 della legge 220/2012 introduce nelle disposizioni di attuazione l'art. 155-bis, che detta una disciplina transitoria per l'adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva esistenti al momento dell'entrata in vigore della riforma: ai fini dell'adeguamento dei suddetti impianti delibera l'assemblea con le maggioranze prescritte dai primi tre commi dell'articolo 1136 (vedi infra).

Quanto agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la riforma ne consente l'installazione per servire singole unità immobiliari "sul lastrico solare" e "su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato", anche da parte di singoli condomini. In tali casi l'assemblea deve provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, non pregiudicando le forme di utilizzo in atto o previste dal regolamento di condominio. La norma prevede inoltre che, per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto, i condomini debbono lasciare libero accesso alle loro proprietà individuali.

Il nuovo articolo 1122-ter prevede la facoltà dell'assemblea di decidere l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni⁵ con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

L'articolo 8 novella l'articolo 1124 c.c., rubricato "Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori". La modifica sancisce la piena equiparazione - già riconosciuta dalla giurisprudenza - tra scale ed ascensori. La novella non sembra incidere sul caso dell'installazione ex novo dell'ascensore nell'edificio condominiale, le cui spese sono ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 c.c. (relativo alle innovazioni) in misura proporzionale ai millesimi posseduti (tra le altre, v. Cass. Sez. II, sentenza n. 165 del 10 gennaio 1996). Trattandosi di innovazione gravosa, tuttavia, i condomini che non intendono usufruire dell'ascensore sono esonerati da ogni contributo alla spesa (art. 1121, comma 1).

Le tabelle millesimali

La legge 220/2012 novella gli articoli 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, in tema di tabelle millesimali. La prima modifica, operata dall'articolo 22, riguarda l'art. 68 e ha esclusive finalità di coordinamento con la modifica all'art. 1118 del Codice civile (v. sopra). La seconda, introdotta dall'articolo 23, interviene sull'art. 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile relativo alla revisione delle tabelle millesimali. In particolare, la riforma:

- afferma il principio per cui la revisione delle tabelle millesimali deve essere fatta all'unanimità;
- elenca le eccezioni al suddetto principio, ovvero i due casi in presenza dei quali la revisione può essere effettuata a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Si tratta dell'ipotesi in cui i valori millesimali siano conseguenza di un errore e dell'ipotesi di mutate condizioni dell'immobile. In

⁵ L'esigenza di un intervento normativo sul punto è stata, a suo tempo, sottolineata dal Garante della Privacy con la segnalazione a Parlamento e Governo del maggio 2008 e, più recentemente con il provvedimento 8 aprile 2010. Nel provvedimento, si segnala l'assenza di una puntuale disciplina in materia volta a risolvere specifici problemi applicativi emersi nell'esperienza degli ultimi anni. Sottolinea il Garante che "non è infatti chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra, cioè, l'unanimità ovvero una determinata maggioranza)".

particolare, la disposizione specifica che la mutazione deve comportare almeno un'alterazione di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo condomino. Il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione;

- prevede che l'eventuale citazione in giudizio del condominio per questioni inerenti alla revisione delle tabelle debba avvenire convenendo l'amministratore. Questi dovrà dare tempestiva notizia della citazione all'assemblea dei condomini potendo, in mancanza, essere revocato e obbligato al risarcimento dei danni;
- prescrive che le disposizioni di cui al medesimo articolo 69 "si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

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

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

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

L'amministratore di condominio

Gli articoli 9 e 10 della legge 220/2012 intervengono sulla disciplina relativa all'amministratore di condominio. In particolare, l'articolo 9 novella l'articolo 1129 c.c. - rubricato "Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore" apportandovi le seguenti novità:

- la nomina dell'amministratore deve essere effettuata quando i condomini sono più di otto (nel testo previgente erano quattro);
- il ricorso in caso di mancata nomina può essere promosso, oltre che da un condomino, anche dall'amministratore dimissionario;
- introduzione, in capo all'amministratore, di una serie di specifici obblighi da assolvere (in particolare, comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale, affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato;
- possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Peraltro, l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza qualora siano deliberati lavori straordinari;
- apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio sul quale movimentare in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso; possibilità di tracciabilità e controllo da parte del singolo condomino, "per il tramite dell'amministratore" del conto corrente;
- obbligo di agire con richiesta di decreto ingiuntivo, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento per la riscossione forzata delle quote condominiali, fatta salva l'espressa dispensa ottenuta dall'assemblea;
- allargamento e tipizzazione dei gravi motivi alla base della revoca dell'incarico, anche in relazione alle novelle introdotte dal provvedimento alla disciplina del condominio. Tra le numerose ipotesi di revoca, si segnalano l'omissione del rendiconto di gestione per un solo anno (attualmente 2 anni); la mancata apertura del conto del condominio; l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei condomini; l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzata delle quote condominiali.

La riforma, inoltre, esclude che l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria possa essere nuovamente nominato dall'assemblea e pone a carico dell'amministratore l'obbligo, all'atto di accettazione della nomina o del suo rinnovo, di specificare analiticamente gli importi a lui dovuti a titolo di compenso.

L'articolo 10 integra la formulazione dell'articolo 1130 c.c., in materia di attribuzioni dell'amministratore articolando gli obblighi già previsti dal codice e introducendone di nuovi con finalità di controllo dell'operato

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

- esecuzione degli adempimenti fiscali. Si tratta dell'obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale; di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori; dell'obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore.
- tenuta di due nuovi registri obbligatori: il registro dell'anagrafe condominiale, contenente tutti i dati anagrafici e fiscali dei condomini, la sussistenza di eventuali diritti reali e di godimento nonché i dati catastali delle singole unità immobiliari; il registro di contabilità (anche informatico) dove sono annotati, entro trenta giorni, movimenti di cassa sul conto corrente dedicato al condominio. Il registro del verbale delle assemblee, (cui andrebbe, ora, allegato il regolamento di condominio) ed il registro di nomina e revoca dell'amministratore (che dovrebbe, ora, contenere le relative variazioni cronologiche e gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) sono documenti di cui è già prevista l'esistenza e la tenuta da parte dell'amministratore ai sensi, rispettivamente, dell'art. 1136, ultimo comma e dall'art. 1129, ultimo comma.
- conservazione di tutta la documentazione inerente alla gestione del condominio ed i rapporti con i singoli condomini;
- consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione (nelle nuove forme di cui all'art. 1130-bis, v. infra) entro 180 giorni per l'approvazione.

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

L'articolo 19 interviene sull'art. 64 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, in tema di revoca dell'amministratore, per coordinarne il testo con le modifiche apportate agli artt. 1129 e 1131 del Codice civile. In particolare, la disposizione specifica che il tribunale non deve limitarsi a sentire l'amministratore, ma deve farlo in contraddittorio con il ricorrente. Si prevede inoltre la possibilità di proporre reclamo alla corte d'appello contro il provvedimento del tribunale nel termine di 10 giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

L'articolo 25 della legge 220 del 2012 inserisce nelle disposizioni di attuazione del Codice civile gli articoli da 71-bis a 71-quater. L'articolo 71-bis enumera i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. In particolare:

- godere dei diritti civili (lett. a));
- non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni (lett. b)) ⁶;
- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione (lett. c));
- non essere interdetti o inabilitati (lett. d));
- non essere annotati nell'elenco dei protesti cambiari (lett. e));
- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (lett. f));
- aver frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica (lett. g)).

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

Coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma, sono esonerati dai requisiti di cui alle lettere f) e g), salvo l'obbligo di formazione periodica. Possono svolgere l'incarico di amministratore anche società. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti "dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi".

⁶ Si richiama l'attenzione sulla formulazione di cui alla lettera b), che non contiene, a differenza della successiva lettera c), la previsione relativa agli effetti della intervenuta riabilitazione. Al riguardo si evidenzia che, in assenza di una disposizione espressa sul punto, non potrebbe applicarsi la statuizione di ordine generale contenuta nell'articolo 178 del Codice penale, non venendo in rilievo nel caso di specie effetti penali della condanna.

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

L'articolo 71-quater introduce una disciplina specifica della mediazione in relazione alle controversie in materia di condominio. Esso richiama l'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, che prevede, tra l'altro, che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione. Al fine dell'applicazione di tale disciplina, esso definisce le controversie in materia come quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione del capo II del titolo VII del libro III del Codice civile (articoli da 1117 a 1139) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione.

Il nuovo articolo 71-quater quindi disciplina alcuni specifici aspetti della mediazione in materia di condominio: la domanda di mediazione deve essere presentata presso un organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio, a pena di inammissibilità; al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore; l'assemblea decide in merito a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, secondo comma). Nei casi in cui i termini di comparizioni innanzi al mediatore non siano compatibili con i tempi necessari all'assunzione della delibera, su istanza del condominio è accordata proroga della prima comparizione; la proposta di mediazione deve essere approvata con maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma (vedi sopra), altrimenti essa deve ritenersi non accettata; il mediatore è tenuto a fissare il termine per la proposta di conciliazione tenendo conto delle necessità dell'amministratore di munirsi della prescritta delibera.

Si ricorda che sul carattere obbligatorio della mediazione è intervenuta la Corte costituzionale con la sentenza 6 dicembre 2012, n. 272, dichiarando incostituzionale l'art. 5, comma 1, del decreto legislativo 28/2010. Al momento dell'approvazione definitiva del provvedimento in Senato tale sentenza era già stata depositata, ma una modifica del testo avrebbe reso necessario un ulteriore passaggio alla Camera dei deputati, incompatibile con il previsto scioglimento delle Camere. La procedura delineata dall'art. 71-quater potrà comunque essere seguita in caso di mediazione facoltativa.

La gestione contabile del condominio

L'articolo 11 aggiunge al Codice civile l'art. 1130-bis, relativo al rendiconto condominiale annuale, con la finalità di assicurare maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore⁷.

Il rendiconto deve contenere una serie di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, si prevedono come elementi imprescindibili del rendiconto: il registro di contabilità; il riepilogo finanziario; una sintetica nota di accompagnamento, esplicativa della gestione annuale. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

L'articolo 13, comma 1, modifica l'articolo 1134 c.c. - rubricato "gestione di iniziativa individuale". Esso conferma, nella sostanza, il contenuto della norma previgente relativa all'esclusione del diritto al rimborso per le spese fatte dal condomino; nella nuova formulazione prevede, tuttavia, anziché il riferimento al "condomino che ha fatto spese per le cose comuni" quello, più ampio, al "condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni". Il comma 2 del medesimo articolo 13 apporta modifiche all'articolo 1135 c.c. in materia di attribuzioni dell'assemblea:

- prevedendo che per i lavori straordinari, come per le innovazioni, sia obbligatoria (e non eventuale come nel testo vigente) la costituzione di un fondo speciale; l'importo del fondo dovrà essere pari all'ammontare dei

⁷ Secondo la giurisprudenza (v. Cass, Sez. II, sentenza n. 1405 del 23 gennaio 2007), attualmente non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore "con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa".

lavori;

- consentendo all'assemblea di autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali delle amministrazioni locali, o di soggetti privati qualificati, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della vivibilità urbana, della sicurezza e della sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

L'articolo 18 della legge 220/2012 interviene sull'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, in tema di riscossione dei contributi dai singoli condomini.

La riforma:

- specifica che per la riscossione delle somme dovute, l'amministratore può attivare la procedura d'ingiunzione senza dover richiedere una preventiva autorizzazione all'assemblea;
- obbliga l'amministratore a comunicare ai creditori non soddisfatti i dati dei condomini morosi, affinché questi possano agire in prima battuta nei loro confronti (rivolgendosi solo in un secondo momento ai condomini in regola con i pagamenti). In base alle disposizioni vigenti, infatti, la natura delle obbligazioni dei condomini verso i terzi è oggetto di ampio dibattito in dottrina e in giurisprudenza. Secondo l'orientamento prevalente, il principio della ripartizione delle spese pro quota tra i condomini ha valore solo interno, mentre verso i terzi la loro responsabilità è necessariamente solidale, in applicazione del principio generale sancito dall'art. 1294 del codice. La tesi minoritaria della parzialità fa leva sull'art. 1123 del codice (v. sopra), intendendola come norma speciale rispetto all'art. 1294 e, quindi, operante non solo nei rapporti interni fra i condomini, ma anche nei confronti dei terzi. La giurisprudenza ha ritenuto, nella maggior parte dei casi, che i singoli condomini, in base all'art. 1294 citato, sono solidalmente responsabili nei confronti dei terzi, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i condomini condebitori il diritto di regresso e di dividere il debito nei rapporti interni. La riforma dà una limitata proiezione esterna alla ripartizione pro quota delle spese, affermando che i creditori del condominio devono escutere in prima battuta i condomini morosi, ma non elimina comunque il principio di solidarietà, consentendo laddove l'azione sia infruttuosa, la possibilità di rivolgersi anche ai condomini in regola con i pagamenti.
- stabilisce che l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato se la mora si protrae per 6 mesi. Rispetto al testo previgente viene meno la necessità di una previa autorizzazione a tal fine nel regolamento di condominio.
- conserva la previsione per effetto della quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'articolo 30 della legge 220/2012 definisce i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni come crediti prededucibili in caso di procedura concorsuale. Da tale specifica qualificazione deriva che, in caso di fallimento del condomino e di conseguente liquidazione dell'attivo, per tali specifici crediti si avrà diritto di essere soddisfatti prima degli altri creditori.

Infine, l'articolo 31 della legge novella l'articolo 23 del Codice di procedura civile in tema di individuazione del giudice competente a conoscere delle controversie tra condomini e condominio. La legge codifica un principio già emerso in giurisprudenza e ampiamente condiviso, facendo chiarezza anche di limitate opinioni difformi.

L'assemblea di condominio

L'articolo 14 introduce novità in materia di deliberazioni dell'assemblea, intervenendo sull'art. 1136 c.c. per prevedere nuove regole di costituzione e validità delle deliberazioni, abbassando i quorum costitutivi e deliberativi.

In particolare, esso prevede la validità della costituzione dell'assemblea in prima convocazione, fermo restando i 2/3 dei millesimi, ove sia presente la maggioranza dei condomini - ovvero degli aventi diritto (laddove precedentemente servivano i 2/3 dei condomini). L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo dei millesimi. Inoltre, le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione sono valide se ottengono un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (anziché un terzo dei partecipanti al condominio); rimane ferma la necessità che i voti favorevoli alla delibera costituiscano un terzo dei millesimi.

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

- nomina e la revoca dell'amministratore;
- liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;

- ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- tutela delle destinazioni d'uso come disciplinata dall'articolo 1117-quater;
- le innovazioni deliberate ai sensi dell'articolo 1120, secondo comma;
- impianti di videosorveglianza sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1122-ter;
- altre materie disciplinate dall'articolo 1135, terzo comma, relativo a programmi ed iniziative territoriali.
- Le deliberazioni relative ad innovazioni incidenti sulle cose comuni (art. 1120, primo comma e art. 1122-bis, terzo comma, quest'ultimo relativo all'installazione
- di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili) sono adottate con maggioranza qualificata: maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi.

Infine, viene confermata la norma secondo la quale l'assemblea, per deliberare regolarmente, deve aver regolarmente convocato tutti gli aventi diritto.

L'articolo 15 sostituisce l'articolo 1137 c.c., in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assembleari. Coerentemente con la giurisprudenza, il nuovo articolo 1137 attribuisce la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari, oltre che al condomino dissenziente e all'assente, anche all'astenuito. La disposizione chiarisce inoltre che il ricorso è volto all'annullamento della delibera assembleare. La disposizione inoltre precisa che l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione.

L'articolo 17 reca novella all'art. 2659, primo comma. Si stabilisce – per la nota di trascrizione - che chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati, per i condominii, anche l'eventuale loro dominazione, ubicazione e codice fiscale.

L'articolo 20 novella l'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, in ordine alle modalità di convocazione dell'assemblea di condominio. La riforma introduce le seguenti novità:

- l'avviso di convocazione dell'assemblea, comunicato con almeno cinque giorni di anticipo, deve contenere l'ordine del giorno della stessa. La disposizione codifica un principio già ampiamente affermato dalla giurisprudenza, attraverso un'applicazione anche al condominio degli edifici dell'art. 1105, terzo comma, c.c. (in tema di comunione) in base al quale «Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione». La Cassazione ha infatti avuto modo di sostenere che «in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti» (cfr. Cass. civ. Sez. II, sentenza n. 21449 del 2010).
- l'avviso di convocazione deve essere consegnato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano;
- ogni omissione relativa alla convocazione dell'assemblea rende le delibere assunte annullabili;
- l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi lo stesso giorno solare nel quale era prevista l'assemblea in prima convocazione; per velocizzare la procedura è possibile già in sede di convocazione dell'assemblea (prima convocazione) indicare data e luogo delle eventuali successive convocazioni.

L'articolo 21 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, relativo alle modalità di partecipazione all'assemblea condominiale. In particolare, la disposizione:

- prevede che il condomino che voglia farsi rappresentare all'assemblea condominiale debba conferire una delega scritta;
- esclude – se i condomini sono più di 20 - che il delegato possa rappresentare più di un quinto dei condomini o del valore proporzionale;
- esclude che la delega possa essere conferita all'amministratore di condominio.

La riforma disciplina inoltre l'assemblea per la gestione delle parti comuni a più edifici o a più condomini: in questi casi - se in totale i condomini interessati sono più di 60 – occorre che il singolo condominio designi il proprio rappresentante all'assemblea convocata per la gestione delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, all'individuazione del rappresentante provvederà l'autorità giudiziaria. Il rappresentante del condominio – che agisce in base all'istituto del mandato (art. 1703 e ss. del Codice civile) - riferirà all'amministratore di ciascun condominio gli esiti dell'assemblea. Infine, la disposizione disciplina anche la

partecipazione all'assemblea ed il riparto delle spese tra proprietario dell'immobile e usufruttuario.

Gli articoli 27, 28, e 29 della legge hanno finalità di coordinamento della normativa vigente con le modifiche apportate dalla riforma in ordine alle maggioranze richieste per le deliberazioni condominiali “di interesse sociale”. In particolare, in tutti gli articoli, il riferimento all’articolo 1136 del Codice civile è sostanzialmente sostituito con quello all’articolo 1120, secondo comma del Codice civile (come modificato dall'art. 5 della legge, v. sopra). Così facendo, il legislatore richiede in tutti i casi considerati una maggioranza relativa – ovvero degli intervenuti all’assemblea condominiale – purché rappresentativa di almeno un terzo del valore dell’edificio. Analiticamente, tale novella è apportata dall’articolo 27 all’art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche. L’articolo 28 novella invece l’articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 in tema di risparmio energetico. L’articolo 29 opera analogo intervento sull’articolo 2-bis, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 51, in tema di installazione di impianti televisivi.

Il regolamento di condominio

L’articolo 16 della legge 220 del 2012 coordina il contenuto dell'articolo 1138 c.c. (sull’approvazione del regolamento di condominio) con le nuove disposizioni dell’articolo 1130 (sulle attribuzioni dell’amministratore). Sulla base di quanto previsto dall’art. 1130, comma 1, si prevede l’allegazione del regolamento di condominio nel registro dei verbali delle assemblee tenuto dall’amministratore.

Il regolamento di condominio non potrà contenere norme che proibiscano di detenere animali domestici ⁸.

L’articolo 24 interviene sull’art. 70 delle disposizioni di attuazione, in tema di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio. In particolare, la disposizione aggiorna la sanzione prevista, portandola da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro. La novella prevede inoltre una sanzione più elevata in caso di recidiva (fino a 800 euro).

⁸ La Corte di cassazione, sez. II, sentenza n. 3705 del 15 febbraio 2011, confermando precedente orientamento (in particolare, sentenza n. 12028 del 1993), ha stabilito che il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva.