

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

**N. 5042**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori MANFREDI e RIZZI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 MARZO 2001**

—————

**Modifiche del codice civile in materia di condominio**

—————

## **INDICE**

Relazione . . . . .	<i>Pag.</i>	3
Disegno di legge. . . . .	»	9

ONOREVOLI SENATORI. - L'istituto del condominio, oggetto di studi e che ha portato spesso a contrasti giurisprudenziali anche salienti, merita senza dubbio degli approfondimenti che giovino a delinearne i confini, tuttora incerti ed affidati al concetto di «gestione di affari».

Non mancano attualmente spunti interessanti, diretti all'allineamento dell'istituto tra gli enti societari, ma appare utile riformare alcune norme al fine di evitare il più possibile contrasti d'interpretazione.

Si propone di rendere, pertanto la disciplina codicistica, in materia di condominio, più adeguata alla realtà odierna, nel tentativo di offrire una risposta legislativa ai contrasti giurisprudenziali che portano alla proliferazione del contenzioso, incidendo pesantemente sulla già oberata giustizia.

L'articolo 1 del disegno di legge modifica l'articolo 1117 del codice civile precisando che sono da considerarsi cose comuni anche le strutture portanti dell'edificio.

L'articolo 2 modifica l'articolo 1118 del codice civile con l'inserimento degli «aventi causa a qualsiasi titolo» del condominio, ai quali è preclusa la possibilità di rinunciare, similmente al loro dante causa, alla «comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni».

L'elencazione o meglio la precisazione dell'irrinunciabilità alla comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni appare utile per rafforzare e precisare che il divieto alla rinuncia all'uso si estende anche agli impianti e servizi comuni.

L'articolo 3, modificando l'articolo 1120 del codice civile puntualizza la diversificazione fra innovazione e miglior uso della cosa comune, con la specificazione di quale sia il parametro per individuare e quantifi-

care il tetto di spesa che, correlato alla effettuanda trasformazione o mutamento della cosa comune, è suscettivo di marcare il limite fra innovazione e miglior uso della cosa comune, parametro individuato nelle spese superiori ad 1/4 dei costi di esercizio della gestione ordinaria. E tanto per evitare che un qualsiasi *quid novi* possa essere qualificato come innovazione.

A tal fine si è fatto riferimento alla «opera» o «manufatti» per escludere una semplice addizione, ancorché volta a migliorare o potenziare l'uso e godimento della cosa comune.

All'articolo 4 la modifica dell'articolo 1121 del codice civile è volta ad identificare la voluttuarietà correlandola all'*utilitas* dell'intervento o addizione, nel senso che in difetto di «utilità aggiuntiva», ovvero di potenziamento o miglioramento dell'utilità per un determinato bene o servizio comune, dovendo qualificarsi l'innovazione siccome voluttuaria, i condomini che non intendono trarne vantaggio, sono esonerati dal partecipare alle relative spese.

Si è ritenuto necessario puntualizzare nell'ultimo comma come effettuare il contributo di spesa, nel caso di partecipazione ai vantaggi dell'innovazione, identificando la quota di spesa in quella originaria, aggiornata al valore attuale, essendo piuttosto complicato e a volte impossibile il calcolo delle spese di manutenzione dell'opera stessa, nei vari anni, specialmente nei casi in cui la partecipazione alla innovazione avvenga dopo molti anni.

La modifica all'articolo 1122 del codice civile, apportata dall'articolo 5 del disegno di legge è volta a poter operare un più incisivo e concludente controllo sugli interventi da effettuarsi, da parte del condomino sulla

propria unità immobiliare, a tutela della stabilità dell'edificio, vengono richiesti una serie di preventivi adempimenti, da sottoporre all'amministratore, prima dell'inizio dei lavori, onde valutare, se le opere o interventi che il condomino intende effettuare sulla sua proprietà possano o meno compromettere la stabilità dell'edificio e porre lo stesso amministratore in condizioni da esperire tempestivamente il ricorso di cui agli articoli 1171 e 1172 del codice civile.

L'articolo 6 modifica l'articolo 1123 del codice civile precisando che tra le altre puntualizzazioni nel rifacimento della facciata sono compresi i frontalini e gli altri elementi specificati nell'ultimo comma, al fine di equiparare tali elementi alla facciata e renderli, *ex* articolo 1117 del codice civile comuni al fine di ripartire gli oneri fra i condomini.

Tale necessità da un punto di vista pratico si è resa necessaria per evitare ai proprietari dei balconi e terrazzi degli ultimi piani di sopportare gli ingenti costi, dei ponteggi, necessari per eseguire eventuali lavori di ristrutturazione degli stessi mentre che da un punto di vista giuridico, si è voluto superare e quindi evitare incertezze anche alla luce di una recente decisione della Suprema Corte, in tema di rilevanza estetica e decorativa dei balconi stessi, ai fini della loro condominialità *ex* articolo 1117 del codice civile, e quindi della ascrivibilità degli oneri e della responsabilità circa la manutenzione: si è preferito considerare tutte le parti a vista dell'edificio come facenti parte della facciata, con l'onere delle relative spese a carico di tutti i condomini, in modo da evitare incertezze sulla sussistenza o meno di elementi decorativi che sono sempre oggetto di giudizi diversi, provenienti da valutazione soggettiva.

L'integrazione all'articolo 1124 del codice civile, come prevista dall'articolo 7 del disegno di legge recepisce una giurisprudenza consolidata la quale ha affermato che il criterio di ripartizione delle spese indicato per le

scale vada applicato agli ascensori, essendo identica la *ratio*.

Si è precisato che il criterio di ripartizione delle spese per le scale è estendibile ai suoi accessori o pertinenze quali l'illuminazione e le finestre del vano.

L'articolo 8 integra l'articolo 1125 del codice civile con la precisazione che il criterio di ripartizione della spesa deve estendersi anche alle solette dei balconi o terrazzi a livello limitatamente alla loro parte in aggetto, per risolvere le incertezze giurisprudenziali e spesso contrastanti in materia.

La modifica, apportata dall'articolo 9, all'articolo 1126 del codice civile prevede che fermo restando per le spese relative ai lastrici solari il criterio di ripartizione di un terzo a carico del proprietario e due terzi a carico di tutti gli altri condomini dell'edificio o di parte di esso a cui il lastrico serve da copertura, nel caso che il piano o il locale comune (novità inserita quest'ultima nell'articolo) sottostante il lastrico solare siano coperti parzialmente, la spesa sarà ripartita in proporzione alle superfici coperte, e non all'intera unità immobiliare anche se parzialmente coperta, evitando in tal modo che il proprietario di una unità immobiliare ricadente in minima parte sotto la copertura sia costretto a contribuire per la totalità dei millesimi.

Opportuna è apparsa quindi la precisazione in ordine alla partecipazione alle spese, risolvendo così il dubbio spesso ricorrente se debba farsi riferimento, agli interi millesimi o a parte di essi. Ricapitolando, le modifiche apportate a tale norma sono volte l'una (la prima) a far contribuire alle spese per il rifacimento dei lastrici solari ad uso esclusivo anche gli eventuali locali comuni, millesimati o da millesimare, quali ad esempio la casa del portiere, che si trovino nella proiezione sottostante al lastrico di uso esclusivo, l'altra a far contribuire le unità immobiliari sottostanti, che siano solo parzialmente coperte per la sola porzione effettivamente coperta dal lastrico stesso, rendendo in tal

modo operante la previsione di cui al secondo comma dell'articolo 1123 del codice civile.

Le modifiche apportate dall'articolo 10 all'articolo 1129 del codice civile sono state formulate per meglio difendere e tutelare i condomini, relativamente alla figura dell'amministratore.

L'obbligo dell'amministratore di presentare ai condomini una polizza assicurativa di responsabilità professionale con massimali pari all'ultimo bilancio consuntivo, massimali che vanno adeguati nel caso che l'assemblea deliberi di eseguire lavori straordinari, è stato dettato dalla necessità di garantire il condominio affinché non rimanga scoperto finanziariamente nel caso di scorretta gestione o di appropriazione indebita di somme della gestione condominiale. Garanzia già prevista in altri Paesi della Unione europea.

Ulteriore e importante modifica sul *quorum* assembleare, per la nomina di un nuovo amministratore nei casi di cui al nono comma, è stata dettata per evitare eventuali paralisi gestionali.

L'articolo 11 modifica l'articolo 1130 del codice civile integrandolo con la previsione del numero 3) attinente al preventivo di spesa da presentare secondo le modalità di cui al numero 7), e del numero 6) relativo all'obbligo di aprire un conto corrente intestato al condominio amministrato, al fine di evitare confusioni gestionali con altri condomini amministrati, la previsione ufficializza quella che oggi è solo una prassi, prescrivendo specificatamente di mettere a disposizione dei condomini la documentazione relativa al bilancio, con contestuale obbligo di trasmettere ai condomini, almeno quindici giorni prima dell'adunanza, copia del bilancio stesso, la fissazione per legge di un termine massimo di tre mesi alla fine di ciascun anno di esercizio per il rendiconto è tesa ad evitare che tale adempimento possa essere dilazionato sino a due anni, senza poter effettuare un controllo tempestivo, ovvero

sino al limite decorso il quale l'amministratore è passibile di revoca *ex* articolo 1129 del codice civile. Il bilancio condominiale che deve essere depositato presso la Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, consente un suo controllo anche *a posteriori*.

Per obbligare l'amministratore ad adempiere ai compiti a lui demandati da tale innovativa normativa si è previsto che l'inadempimento anche di uno solo dei doveri stabiliti con il presente articolo, consente l'esperimento della procedura di revoca di cui all'articolo 1129 del codice civile, anche da parte di un solo condomino.

L'articolo 12 inserisce l'articolo 1130-*bis* del codice civile: tale norma istituisce il consiglio dei condomini, avente una funzione consultiva, che ha il potere di prendere visione semestralmente dei conti di gestione e nel caso di irregolarità deve invitare l'amministratore ad indire una assemblea straordinaria, al fine implicito di riferirne all'organo collegiale condominiale perché possa adottare gli opportuni provvedimenti, fra i quali quello di revocare l'amministratore e di nominarne un altro in sua sostituzione.

Nel caso che l'amministratore non vi provveda è prevista la convocazione *ex* articolo 66 anche ad iniziativa di uno solo dei componenti del consiglio.

Nel caso di inerzia dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore ciascuno dei componenti del consiglio può rivolgersi all'autorità giudiziaria e tanto per supplire al caso che non si riesca a raggiungere la maggioranza per la nomina del nuovo amministratore. Casistica, quest'ultima ricorrente a seguito della costituzione di due o più contrapposti correnti che appoggiano uno od altri dei candidati alla carica.

La norma è finalizzata ad evitare quei casi, purtroppo non isolati, dell'amministratore il quale per inerzia, incapacità ed altro omette nelle ipotesi più ricorrenti di versare i contributi previdenziali o di pagare le utenze o forniture fatte al condominio.

Omissioni queste che comportano sanzioni e more dei quali i condomini vengono a conoscenza solo a fine esercizio e più precisamente al rendiconto dei conti, che a mente dell'articolo 1129 del codice civile potrebbe essere procrastinato per un biennio.

Possibilità degli effetti devastanti nel caso che il condominio non possa ripetere le somme dell'amministratore non avendo questi nulla da perdere.

La modifica prevista dall'articolo 13 è volta a precisare che il dissenso alle liti può essere validamente esercitato solo nel caso di controversie instaurate fra condomini e terzi e non pure per quelle che riguardano il condominio ed i condomini (si abbia a mente la impugnazione di una delibera assembleare).

Con l'articolo 14 è stato aggiunto un secondo comma all'articolo 1133 del codice civile il quale prevede che il condomino possa impugnare i provvedimenti presi dall'amministratore mediante ricorso all'assemblea, convocata direttamente dal condomino interessato secondo le modalità previste dall'articolo 66 disposizioni attuative al codice civile. Con l'articolo 15 che sostituisce l'articolo 1134, si è aggiunto ai fini del rimborso delle spese, al condomino che le abbia anticipate, l'obbligo di provare che la spesa urgente è stata effettuata a seguito dell'inerzia dell'amministratore, per scoraggiare il condomino dal fare delle spese avventate, come per il caso ricorrente e tristemente notorio di chiamata delle ditte di pronto intervento di spurgo, che presentano, poi, conti astronomici.

La modifica apportata all'articolo 1135 del codice civile prevede al numero 1) la specificazione del potere dell'assemblea a nominare e a fissare la misura del compenso dell'amministratore. La precisazione sul rendiconto che deve essere annuale. Si è aggiunta la precisazione che l'assemblea è legittimata ad approvare quegli interventi di manutenzione straordinaria disposti da norme speciali ovvero legislative, provvedendovi in difetto

l'amministratore, con il solo obbligo di riferirne alla prossima assemblea.

La modifica apportata dall'articolo 17 all'articolo 1136 del codice civile presenta una innovazione importante per la validità della costituzione della assemblea per la quale si è pensato di abbassare rispetto alla attuale normativa il *quorum* dei partecipanti ad un terzo del valore dell'edificio, eliminando la prima convocazione che per l'elevato *quorum*, abitualmente andava deserta.

Questo per evitare paralisi gestionali in caso di inerzia dei condomini a partecipare alle assemblee, fermo restando la maggioranza prevista dalla attuale normativa per le decisioni concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio o riparazione straordinaria di notevole entità e il *quorum* previsto per le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni di cui all'articolo 1120 del codice civile.

Con la modifica all'articolo 1137 del codice civile il termine per l'impugnativa delle delibere è stato portato da trenta a quarantacinque giorni, con precisazione che tale termine deve essere rispettato, a pena di decadenza, anche per i casi di nullità.

Precisazione volta sia ad evitare la incertezze venutesi a creare a seguito delle oscillazioni giurisprudenziali in ordine all'identificazione dei casi di nullità e di annullabilità alla luce anche della recente decisione n. 31 resa il 5 gennaio 2000 dalla Corte di cassazione, nella quale sono stati notevolmente ridotti i casi di nullità delle delibere assembleari e sia ad evitare, per i casi di nullità, l'incertezza legata all'inesistenza di un limite temporale per proporre l'impugnazione che potrebbe essere spiegata anche a distanza di anni.

È stata inserita la previsione del tentativo di conciliazione, da esperirsi in sede di prima comparizione, che teoricamente potrebbe evitare la prosecuzione di un giudizio che certamente impegna la Giustizia, dai tempi notoriamente non brevi, anche se in pratica si sono registrati più esiti negativi che posi-

tivi, ma con l'ultimo comma il quale prevede la decadenza dall'azione nel caso di mancata comparizione, si è voluto scoraggiare il comportamento assenteistico del ricorrente al fine di trovare un teorico ma possibile bonario componimento della controversia.

Le modifiche di cui all'articolo 1138 del codice civile mirano, ad assicurare l'inderogabilità dei criteri di ripartizione delle spese, fissate dalla normativa sostanziale ovvero dei criteri fissati dal regolamento di condominio contrattuale incidenti sui diritti soggettivi salvo la loro approvazione con assenso totalitario.

La novità più importante è costituita dall'inserimento degli ultimi tre commi con i quali si è imposto l'obbligo della trascrizione del regolamento di condominio che assume rilevanza nodale più che per la trascrizione del regolamento contrattuale, apprestato dal conduttore venditore, per i regolamenti convenzionali e per le modifiche ai regolamenti contrattuali originari che in difetto di trascrizione o di richiamo nei singoli contratti di compravendita non possono essere opposti agli acquirenti o loro successivi aventi causa.

A tal fine viene semplificata la procedura di trascrizione dei predetti regolamenti che può avvenire con la presentazione del verbale di approvazione sottoscritto dal presidente e segretario con firme autenticate. E tanto per obbligare il conservatore ad eseguire tali trascrizioni, alle quali non ritiene di dover ottemperare.

#### *Modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie*

Per quanto attiene le disposizioni per l'attuazione del codice civile le modifiche rilevanti riguardano l'articolo 63 ove è stata prevista la sospensione dei servizi ed utenze in danno del condomino moroso oltre all'applicazione di una indennità di mora pari all'interesse legale.

Anche in tal caso la *ratio* delle modifiche è evidente, nel senso che si tenta di scoraggiare fattivamente la morosità, spesso congenita, di alcuni condomini che indubbiamente influisce negativamente nella gestione condominiale.

Si è tenuto a precisare nello stesso articolo i criteri da porre a base dei rendiconti dell'amministratore che debbono essere redatti in termini più analitici e dettagliati, nonché ad ancorare la solidarietà nel pagamento degli oneri condominiali, nei casi di vendita, fra acquirente e venditore della unità immobiliare, con riferimento non più all'anno in corso e l'anno precedente, ma a bilanci approvati nell'anno precedente nel quale è avvenuta la vendita quindi all'epoca della effettiva maturazione del credito nei confronti del condomino, e tanto perché spesso l'approvazione del bilancio non viene fatta nell'anno solare e nell'anno indicato nel regolamento o meglio alla data fissata dallo stesso.

Con la modifica all'articolo 66 è stato portato da cinque a dodici giorni il termine di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea per dare al condomino un lasso di tempo utile per aggiornarsi per l'intervento in assemblea. Termine ridotto invece a cinque giorni per i casi di particolare urgenza.

Con la modifica all'articolo 67 è stato fissato il limite per le deleghe rapportandolo ad un ventesimo dei partecipanti al condominio ed è stato introdotto il divieto per l'amministratore di avere deleghe, nonché il divieto di esprimere il suo voto relativamente al consuntivo nel caso che l'amministratore sia anche condomino.

Con la modifica all'articolo 68 è stata prevista la possibilità di millesimare i locali comuni, a seguito della perdita della originaria destinazione (ad esempio locale ex caldaia impianto centralizzato di riscaldamento, dismesso per la legge dell'ottobre del 1991), e siano divenuti così potenzialmente idonei a produrre reddito con una locazione.

Si è precisato che nella determinazione dei valori millesimali si deve tener conto del mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso che esso comporti una maggiore e più intensa utilizzazione dei beni e servizi comuni.

Si abbiano a mente gli uffici e/o studi professionali con considerevoli afflussi di pubblico che comporta una maggiore utilizzazione delle cose e servizi comuni.

Relativamente all'articolo 69 è stato previsto che nel caso di variazioni delle originarie volumetrie alle unità immobiliari private il costo della revisione millesimale debba restare a carico del condomino che ebbe ad effettuarle.

È stata aggiunto come motivo di revisione delle carature millesimali il caso di mutamento di destinazione nell'uso delle unità immobiliari il quale comporti una maggiore e più intensa utilizzazione dei beni e servizi.

Altra innovazione importante è stata effettuata riguardo la revisione delle tabelle millesimali in caso di mancato accordo totalitario, stabilendo, qualora si volesse ricorrere all'autorità giudiziaria (per evitare che la notifica come attualmente previsto debba essere fatta a tutti i condomini, risultando così alquanto gravosa ed onerosa per i grandi edifici in condominio) di chiamare in causa solo il condominio in persona dell'amministratore *pro tempore*, il quale è tenuto nel termine di venti giorni dalla data di notifica dell'atto introduttivo del giudizio ad infor-

marne tutti i condomini, inviando loro copia della citazione a mezzo raccomandata, sotto pena, in difetto, di revocabilità e risarcimento di eventuali danni, fermo restando la possibilità delle parti in causa in caso di mancata o incompleta comunicazione da parte dell'amministratore, di chiedere al giudice adito, di ordinare la comunicazione dell'atto introduttivo della lite anche a mezzo di pubblici proclami o qualsiasi altro mezzo equivalente.

Con l'articolo 70 delle disposizioni attuative si è voluto attribuire all'amministratore la possibilità di stabilire una pena pecuniaria, la cui entità è deliberata dall'assemblea in via preventiva annuale per le infrazioni al regolamento di condominio e ciò nell'interesse di tutti a che ci sia rispetto ed ordine nell'ambito della vita condominiale.

La modifica all'articolo 71, infine prevede una serie di adempimenti a carico del condomino tra i quali l'obbligo di comunicare immediatamente all'amministratore le variazioni di residenza e domicilio, trasferimento di proprietà e via di seguito. Adempimenti volti tutti a dare una certezza sia per le convocazioni dell'assemblea e sia in ordine ai soggetti tenuti al pagamento degli oneri condominiali stabilendo altresì che il cosiddetto «condomino apparente», cioè colui che abbia tenuto un comportamento concludente tale da farlo apparire come proprietario dell'unità immobiliare, sia tenuto al pagamento degli oneri condominiali.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. Il numero 1) dell'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:

«1) Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le strutture portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio che per la loro funzione sono destinate e necessarie all'uso comune».

### Art. 2.

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

«Il condomino e i suoi aventi causa ad ogni titolo non possono rinunciare in alcun caso alla comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni».

### Art. 3.

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

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

Detti interventi devono essere approvati con la maggioranza indicata dal terzo comma dell'articolo 1136 del codice civile.

È innovazione gravosa quella che comporta per la sua realizzazione una spesa che superi di un terzo l'importo del bilancio ordinario.

Sono vietate le innovazioni e la realizzazione di opere o manufatti 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. 4.

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

«Art. 1121. - (*Innovazioni gravose o voluttuarie*) - È innovazione voluttuaria quella che non offre alcuna utilità aggiuntiva all'uso dei beni e servizi comuni, e se consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nelle spese.

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

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi delle innovazioni, corrispondendo l'importo delle quote della spesa originaria dell'esecuzione dell'opera, aggiornata al valore attuale».

#### Art. 5.

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

«Art. 1122. - (*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*) - Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua

proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio. In ogni caso deve inviare all'amministratore la relazione tecnica descrittiva di qualsiasi lavoro intenda eseguire nel piano o porzione di piano di sua proprietà.

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

#### Art. 6.

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

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

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

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

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per il rifacimento e la ricostruzione della facciata dell'edificio deliberate dall'assemblea sono a carico di tutti i condomini in proporzione al valore della

proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

La facciata comprende anche i frontalini ed i parapetti in muratura e ringhiere limitatamente alle loro parti a vista, gocciolatoi, fioriere, strutture in ferro o legno ed ogni altro elemento che costituisca componente della facciata medesima».

#### Art. 7.

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

«La manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e degli ascensori dove essere sostenuta dai proprietari dei diversi piani a cui servono».

#### Art. 8.

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

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

## Art. 9.

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

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

## Art. 10.

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

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

L'amministratore dura in carica due anni.

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

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

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione se nel periodo del suo incarico l'as-

semblea deliberi di eseguire lavori straordinari.

Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

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

L'amministratore può essere altresì revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per un anno non ha reso il conto della sua gestione e in ogni caso per l'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 1130 e se vi sono fondati sospetti di irregolarità.

Se nel periodo massimo di sei mesi dalle dimissioni o dalla scadenza del mandato, l'assemblea in due riunioni non ottiene il *quorum* previsto dall'articolo 1136, secondo comma, la nomina di un nuovo amministratore, o la conferma dell'incarico a quello uscente è deliberata con la maggioranza di cui al primo comma dell'articolo 1136.

L'amministratore a propria cura e a spese del condominio deve far annotare in apposito registro depositato presso la Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura competente per territorio la data di inizio, di cessazione e dei motivi della conclusione del suo mandato».

#### Art. 11.

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

«Art. 1130. - (*Attribuzioni dell'amministratore*) - L'Amministratore deve:

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

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

3) redigere il preventivo delle spese annuali da sottoporre all'assemblea nei termini e modalità di cui al numero 7);

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

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

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

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

8) annotare sul registro di cui all'articolo 1129, ultimo comma, il rendiconto della gestione annuale;

9) l'omissione dei doveri e degli adempimenti di cui ai precedenti numeri comporta, ai sensi dell'articolo 1129, ottavo comma, del codice civile la revoca dell'amministratore».

## Art. 12.

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

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

L'amministratore deve richiedere, con efficacia consultiva al consiglio il parere in ordine all'esecuzione di eventuali lavori straordinari urgenti.

Il consiglio dei condomini deve prendere visione semestralmente della gestione ed, in caso ne riscontri irregolarità, è tenuto ad invitare l'amministratore ad indire un'assemblea straordinaria e in difetto a provvedere alla convocazione *ex* articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie nel rispetto dei termini e delle modalità stabilite dallo stesso articolo ad iniziativa anche di uno solo dei componenti del consiglio.

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

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

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

I consiglieri durano in carica un anno e possono essere revocati in qualunque momento dell'assemblea se vi sono fondati sospetti di irregolarità.

#### Art. 13.

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

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

sabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza.

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

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

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

#### Art. 14.

1. L'articolo 1133 è sostituito dal seguente:

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

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, convocata direttamente dal condomino interessato nel rispetto dei termini e delle modalità di cui all'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137».

#### Art. 15.

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

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

## Art. 16.

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

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

- 1) alla nomina dell'amministratore e alla misura del suo compenso;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale predisposto dall'amministratore;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria ivi comprese quelle imposte dalla legge, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- 5) alla nomina dei membri del consiglio del condominio di cui all'articolo 1130-*bis*».

## Art. 17.

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

«Art. 1136. - (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*) - L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento dei condomini che rappresentino un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore millesimale.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di *quorum* di cui al primo comma deve essere riconvocata entro trenta giorni una nuova assemblea che dovrà decidere sugli stessi argomenti all'ordine del giorno.

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

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

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

#### Art. 18.

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

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

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

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

Il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, entro quarantacinque giorni dalla data dell'assemblea se vi ha partecipato o dalla data di ricezione del verbale, se assente e, in ogni caso, nel termine di quarantacinque giorni da quando ne ha avuto notizia.

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

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

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

#### Art. 19.

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

«Art. 1138. - (*Regolamento di condominio*) - Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a quattro, deve essere formato un regolamento il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal quarto comma dell'articolo 1136, salvo per le clausole che incidono sui diritti soggettivi o che derogano al criterio legale per la ripartizione delle spese, che devono essere approvate con il consenso della totalità dei condomini.

Anche nel caso di revisione o modifiche di disposizioni portate da un regolamento contrattuale che incidano sui diritti soggettivi o derogano al criterio legale fissato per la ripartizione delle spese queste devono essere approvate specificatamente con il consenso della totalità dei condomini.

Il regolamento può essere impugnato ai sensi dell'articolo 1107 del codice civile, con le modalità e i termini di cui al terzo e

quarto comma dell'articolo 1137 del codice civile.

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, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137.

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

Le successive modifiche apportate al regolamento contrattuale, al regolamento convenzionale e alle tabelle millesimali devono altresì essere trascritte a cura dell'amministratore.

Il conservatore è tenuto alla trascrizione degli atti di cui ai precedenti comma anche su semplice presentazione del verbale di assemblea sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea condominiale con firme autenticate».

#### Art. 20.

1. L'articolo 61 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 61. - Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che siano edifici strutturalmente 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 quarto 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. 21.

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

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

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

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi risultanti dall'ultimo bilancio e da quello precedente, nonché ad ogni altra spesa deliberata negli stessi periodi.

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

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

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, è tenuto ad applicare un'indennità di mora pari al tasso dell'interesse

legale e a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni e delle utenze suscettibili di utilizzazione separata con un preavviso di quindici giorni da effettuarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento».

#### Art. 22.

1. L'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 66. - L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini 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 deve essere comunicato ai condomini almeno dodici giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Il termine di cui al terzo comma è ridotto a cinque giorni nel caso di convocazione per motivi di urgenza, e l'avviso di convocazione della adunanza può avvenire con qualsiasi mezzo idoneo ad informare i condomini».

#### Art. 23.

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

«Art. 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappre-

sentante, munito di delega scritta. Il rappresentante non può avere deleghe in numero superiore a un ventesimo dei partecipanti al condominio.

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

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

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

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

#### Art. 24.

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

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

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

Nell'accertamento dei valori medesimi non si deve tener conto del canone locatizio e dei valori commerciali, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano e della destinazione d'uso ad eccezione del caso che il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari incida in misura notevole sulla utilizzazione dei beni e servizi comuni».

#### Art. 25.

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

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

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

2) nel caso di mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari che incida in misura notevole sulla utilizzazione dei beni e servizi comuni;

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

Nel giudizio di revisione delle tabelle millesimali, se il numero dei condomini è superiore a quattro, deve essere convenuto in giu-

dizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore *pro-tempore*.

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

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

#### Art. 26.

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

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

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

#### Art. 27.

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

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

- a) variazioni di residenza o domicilio;
- b) costituzione di usufrutto od altro diritto reale;

c) trasferimento di proprietà con indicazione del subentrante, relativo domicilio e codice fiscale;

d) in caso di successione *mortis causa*, nome e domicilio di tutti gli eredi e relativo codice fiscale.

In difetto della comunicazione di cui al primo comma tutte le convocazioni e le comunicazioni dell'amministratore si intendono validamente eseguite nell'ultimo domicilio a lui dichiarato e in difetto presso l'unità immobiliare dello stabile condominiale di proprietà del destinatario. È altresì tenuto al pagamento degli oneri condominiali di cui all'articolo 1123 del codice civile il cosiddetto «condomino apparente» cioè colui che abbia tenuto un comportamento concludente tale da farlo apparire come proprietario dell'unità immobiliare».

