

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

Nn. 622, 1659, 1708, 2587 e 3309-A

Relazione orale
Relatore MUGNAI

TESTO PROPOSTO DALLA 2^a COMMISSIONE PERMANENTE **(GIUSTIZIA)**

Comunicato alla Presidenza il 28 ottobre 2005

PER I

DISEGNI DI LEGGE

Modifiche alla normativa in materia di condominio
negli edifici (622)

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

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 SETTEMBRE 2001

Modifiche al codice civile in materia di condominio (1659)

d’iniziativa dei senatori MANFREDI, RIZZI, FABBRI e SCOTTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 LUGLIO 2002

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

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

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 17 SETTEMBRE 2002

Modifiche alla normativa in materia di condominio (2587)

d'iniziativa del senatore TUNIS

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 14 NOVEMBRE 2003

Istituzione della figura del responsabile
condominiale della sicurezza (3309)

d'iniziativa dei senatori DEMASI, ULIVI, D'AMBROSIO, DANZI, MELELEO, COSSIGA, MULAS, MINARDO, IERVOLINO, BISCARDINI, BATTAGLIA Antonio, TOFANI, PALOMBO e FORLANI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 FEBBRAIO 2005

NONCHÉ SULLE

PETIZIONI

del signor Marino SAVINA (n. 9) (n. 356) (n. 407)

**PERVENUTE ALLA PRESIDENZA IL 4 LUGLIO 2001,
IL 9 LUGLIO E IL 17 OTTOBRE 2002**

INDICE

Pareri:

- della 1^a Commissione permanente *Pag.* 4
- della 5^a Commissione permanente » 9

Testo proposto dalla Commissione » 10

Disegni di legge

- n. 622, d'iniziativa dei senatori Pastore ed altri » 36
- n. 1659, d'iniziativa dei senatori Manfredi ed altri » 39
- n. 1708, d'iniziativa dei senatori Bucciero ed altri » 49
- n. 2587, d'iniziativa del senatore Tunis » 54
- n. 3309, d'iniziativa dei senatori Demasi ed altri » 56

Petizioni

- presentate dal signor Marino Savina (nn. 9, 356, 407). » 58

PARERI DELLA 1ª COMMISSIONE PERMANENTE

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

sui disegni di legge nn. 622, 1659 e 1708

(Estensore: SCARABOSIO)

27 marzo 2003

La Commissione, esaminati i disegni di legge, esprime, per quanto di competenza, parere non ostativo con le seguenti osservazioni.

Riguardo al disegno di legge n. 622, la Commissione esprime parere non ostativo, osservando tuttavia che l'istituzione del registro del condominio prevista dall'articolo 4 suscita dubbi alla luce dell'articolo 81, ultimo comma, della Costituzione, per quanto riguarda la copertura finanziaria.

Quanto al disegno di legge n. 1659, la Commissione esprime parere non ostativo con le seguenti osservazioni:

la disposizione recata dal terzo comma dell'articolo 1120 del codice civile, novellato dall'articolo 3 del disegno di legge, può essere più correttamente configurata come novella al comma primo dell'articolo 1121 del codice civile;

l'articolo 13 reca una novella all'articolo 1132 del codice civile che non appare condivisibile, limitando la possibilità di dissenso del condomino;

suscita dubbi l'abolizione della prima convocazione dell'assemblea dei condomini prevista dall'articolo 17;

non sembra corretto il richiamo contenuto nell'articolo 1136, comma terzo, del codice, novellato dall'articolo 17 del disegno di legge, all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, essendo più opportuno richiamare direttamente i termini e le modalità di convocazione di cui allo stesso articolo 1136 del codice;

suscita dubbi la decadenza dall'azione in caso di mancata comparizione del ricorrente, prevista dall'articolo 18 del disegno di legge;

appare poco tecnica l'espressione «vizio che possa inficiare la validità della delibera» contenuta nell'articolo 1137, comma terzo, come mo-

dificato dall'articolo 18, sembrando più opportuno fare riferimento alle categorie della nullità e dell'annullabilità;

l'articolo 19 del disegno di legge dovrebbe prevedere il raccordo con la disciplina del libro VI del codice civile;

l'articolo 21 non chiarisce la funzione della certificazione che l'amministratore e il consiglio dei condomini sono tenuti a inviare al notaio rogante, ritenendosi comunque preferibile mantenere l'attuale formulazione dell'ultimo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;

all'articolo 22 appare necessario specificare il significato della locuzione «qualsiasi mezzo idoneo ad informare i condomini»;

l'articolo 27 introduce la figura del «condominio apparente», configurando una disposizione non necessaria ed anzi foriera di dubbi interpretativi.

Quanto, infine, al disegno di legge n. 1708, la Commissione, esprime parere non ostativo con le seguenti osservazioni:

all'articolo 4, comma 1, lettera *a*), la locuzione «che non potrà rivestire la forma di persona giuridica» può essere più opportunamente sostituita dalla seguente: «che non potrà rivestire la forma di società per azioni, società in accomandita per azioni e società a responsabilità limitata»;

all'articolo 6, comma 1, lettera *c*), non appare condivisibile l'inserimento dell'ipotesi di palese contrarietà alla legge o al regolamento di condominio tra le cause di sospensione dell'esecutività delle delibere assembleari;

non appare condivisibile la disposizione recata dall'articolo 7, ritenendosi preferibile mantenere la vigente previsione dell'articolo 1129 del codice civile;

l'articolo 9 è suscettibile di avere effetti opposti alla perseguita semplificazione e accelerazione dei procedimenti giurisdizionali in materia condominiale;

i casi di impugnazione delle delibere assembleari per l'ipotesi di incompleta o mancata convocazione dei condomini dovrebbero essere meglio inseriti nell'articolo 1137 del codice civile, anziché nell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione, come invece indicato dall'articolo 10 del disegno di legge;

nell'articolo 11 è opportuno eliminare il riferimento al carattere «manifestamente palese» del conflitto di interessi dell'amministratore, che rischierebbe di confinare tale ipotesi a casi assolutamente marginali;

l'articolo 12 prevede un procedimento di irrogazione della sanzione per violazioni del regolamento condominiale eccessivamente dispendioso;

l'articolo 13, che istituisce il registro degli amministratori condominiali, desta perplessità alla luce dell'articolo 81, ultimo comma, della Costituzione, in merito alla mancata copertura finanziaria.

sul testo unificato per i disegni di legge nn. 622, 1659, 1708 e 2587

(Estensore: SCARABOSIO)

13 aprile 2005

La Commissione, esaminato il testo unificato predisposto dalla Commissione di merito per i disegni di legge, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole, osservando che all'articolo 2, comma 1, capoverso «art. 1117-*quater*», nel quarto comma, alla locuzione: «atto ricevuto da pubblico ufficiale», appare preferibile quella di: «atto pubblico»; inoltre, l'articolo 5, nel sostituire l'articolo 1122 del codice civile, si riferisce all'uso esclusivo quale istituto distinto dalla proprietà, quando non sembra, allo stato della legislazione e della giurisprudenza, che una simile distinzione possa avere un effettivo fondamento giuridico.

sugli emendamenti al testo unificato per i disegni di legge nn. 622, 1659, 1708, 2587 e 3309

(Estensore: SCARABOSIO)

15 giugno 2005

La Commissione, esaminati gli emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dalla Commissione di merito per i disegni di legge, esprime, per quanto di competenza, i seguenti pareri:

– parere favorevole sull'emendamento 1.1 (testo 2) a condizione che venga soppressa l'espressione «che ne individua a pena di nullità la specifica destinazione d'uso». Si osserva, infatti, che la sanzione della nullità risulta eccessivamente onerosa per i contraenti, oltre che incongruente la necessità di precisare la destinazione d'uso rispetto alla volontà di sottrarre la parte dell'edificio alla natura giuridica di bene comune. Inoltre l'inciso suddetto potrebbe creare una norma suscettibile di violare l'art. 42 della Costituzione in materia di tutela della proprietà privata. Si creerebbe infine un vuoto normativo circa il cambiamento di destinazione d'uso di questi beni che andrebbe necessariamente ed ulteriormente regolamentato;

– parere favorevole sui seguenti emendamenti:

1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.18; 2.11; 2.17; 3.1 (testo 2); 3.2; 4.1 (testo 2); 4.2; 5.2 (testo 2); 5.5; 6.1 (testo 2); 6.2; 7.1; 7.2; 7.3 (testo 2); 8.2 (testo 2); 8.8; 9.4 (testo 2); 10.100; 11.1 (testo 2); 11.2; 12.1; 13.1; 13.3; 14.2 (testo 2); 15.2 (testo 2); 16.100; 18.2 (testo 2); 19.1 (testo 2); 20.1 (testo 2); 21.1; 21.2; Coord. 22.1; Coord. 23.1; Coord. 24.1;

– parere non ostativo sui seguenti emendamenti:

1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, pur ritenendo preferibile la soluzione normativa prefigurata dall'emendamento 1.1 (testo 2);

– parere contrario sugli emendamenti 1.13 e 1.14 in quanto appare irragionevole dettare una apposita disciplina dell'acquisto della proprietà per tali beni, il cui regime non può essere sotto tale profilo differenziato rispetto agli altri beni immobili. Costituire un'eccezione al principio generale dei trasferimenti immobiliari significherebbe creare una nuova categoria di beni con tutte le conseguenze negative della mancanza di regolamentazione specifica, nonché assicurare ai beni condominiali della medesima tutela dei beni demaniali, con un procedimento non giustificato dalla natura dei beni comuni di un edificio, che è comunque una proprietà privata. L'istituto dell'usucapione si fonda su un consolidato principio per cui l'appartenenza di fatto della cosa con certi requisiti ed una certa durata, diviene appartenenza in senso giuridico della cosa stessa. Inoltre la funzione dell'usucapione adempie allo scopo fondamentale di evitare che duri al di là di un certo tempo l'eventuale discrepanza tra situazione di fatto e di diritto. Complessivamente quindi l'usucapione svolge una funzione socialmente utile fondandosi sull'interesse collettivo alla certezza dei rapporti giuridici, che è di rango superiore a quello che si vorrebbe tutelare introducendo l'inusucapibilità delle parti comuni dell'edificio;

– parere contrario altresì sull'emendamento 2.1 (testo 2), limitatamente al secondo e terzo comma del capoverso «Art. 1117-bis», in riferimento alle disposizioni inerenti la destinazione d'uso e il possesso esclusivo, per le medesime motivazioni indicate con riferimento all'emendamento 1.1 (testo 2), segnalando in particolare che orientamenti giurisprudenziali ormai consolidati equiparano il possesso esclusivo al diritto di proprietà;

– parere non ostativo sui seguenti emendamenti, pur non condividendo le scelte normative così proposte:

1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 1.20; 1.21; 1.22; 1.23; 1.24; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7; 2.8; 2.9; 2.10; 2.12; 2.13; 2.14; 2.15; 2.16; 4.3; 4.4; 5.1; 5.3; 5.4; 5.6; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8; 7.4; 8.1; 8.3; 8.4; 8.5; 8.6; 8.7; 8.9; 8.10; 8.11; 8.12; 8.13; 8.14; 8.15; 8.16; 8.17; 9.1; 9.2; 9.3; 9.5; 9.7; 9.9; 9.12; 9.13; 9.0.1; 9.0.2; 10.1; 10.0.2; 11.3; 11.4; 11.5; 11.6; 11.7; 11.8; 11.9; 12.2 (testo 2); 13.2 (testo 2); 14.1; 14.3; 15.1; 16.1; 18.1; 18.4; 18.5; 19.2; 19.3; 19.4; 19.5; 20.0.1; 20.0.2; 21.0.1; 21.0.2; 21.0.3 e 21.0.4;

– parere non ostativo sui restanti emendamenti.

**su ulteriori emendamenti al testo unificato per i disegni di legge
nn. 622, 1659, 1708, 2587 e 3309**

(Estensore: FALCIER)

12 luglio 2005

La Commissione, esaminati gli ulteriori emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dalla Commissione di merito per i disegni di legge, esprime, per quanto di competenza, parere di nulla osta, salvo i subemendamenti 20.1/1 e 20.1/2, sui quali esprime un parere contrario: tali subemendamenti, infatti, rispetto all'emendamento del relatore 20.1 (testo 4) permettono l'iscrizione all'elenco degli amministratori di soggetti non muniti di requisiti essenziali per lo svolgimento dell'attività.

PARERI DELLA 5^a COMMISSIONE PERMANENTE
(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO)

**su emendamenti al testo unificato per i disegni di legge
nn. 622, 1659, 1708, 2587 e 3309**

(Estensore: Nocco)

16 giugno 2005

La Commissione, esaminati gli emendamenti 9.0.1, 9.0.2, 20.1 (testo 2), 21.0.1, 21.0.2, 21.0.3 e 21.0.4, relativi ai disegni di legge, esprime, per quanto di propria competenza, parere contrario, ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione, sulle proposte 21.0.3 e 21.0.4, nonchè parere non ostativo sugli emendamenti 9.0.1, 9.0.2, 20.1 (testo 2), 21.0.1 e 21.0.2, a condizione che, ai sensi della medesima norma costituzionale, venga introdotta una procedura volta a definire delle specifiche tariffe, a carico dei soggetti iscritti al registro degli amministratori di condominio ivi rispettivamente istituito, la cui definizione deve avvenire in modo tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione del suddetto registro.

(Estensore: FERRARA)

20 luglio 2005

La Commissione, esaminati gli emendamenti 20.1 (testo 4)/1, 20.1 (testo 4)/2 e 20.1 (testo 4) relativi al disegno di legge in titolo, esprime, per quanto di propria competenza, parere di nulla osta.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

**Modifiche alla disciplina del condominio
negli edifici**

Art. 1.

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

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

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

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

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

Art. 2.

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

«Art. 1117-bis. - (*Ambito di applicabilità*). - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari e di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

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

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

Art. 1117-ter. - (*Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni*). - Salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1120, la sostituzione delle parti comuni, ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune, può essere approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, sesto comma.

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

La convocazione è affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di mag-

gior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.

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

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

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

Art. 3.

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

«Art. 1118. - (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al

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

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

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

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

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

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

Art. 4.

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

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

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del

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

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

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

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

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

Art. 5.

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

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

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

Art. 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 7.

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

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

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

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

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

Art. 8.

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

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

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

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

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

L'amministratore nominato, salva espressa dispensa da parte dell'assemblea, presta idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo inca-

rico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. In mancanza sono privi di efficacia la nomina o il rinnovo dell'incarico. L'amministratore è tenuto inoltre a prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi al medesimo imputabili derivanti da incarichi di gestione straordinaria del condominio per un valore non inferiore agli oneri della medesima.

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

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

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

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

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

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

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

- a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;
- c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al sesto comma;
- d) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condominii gestiti dal medesimo;

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

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

Art. 9.

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

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

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

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

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

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

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

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

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

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

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

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

Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e competenza in forma chiara e idonea a consentire una verifica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il ren-

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

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

Art. 10.

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

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

b) dopo il quarto comma sono aggiunti i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministra-

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

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

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

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

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

Art. 11.

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

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

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

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

dere al giudice competente, ai sensi degli articoli 669-*bis* e seguenti del codice di procedura civile, di disporre la sospensione.

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

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

Art. 12.

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

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

Art. 13.

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

a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

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

dificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti»;

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

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

Art. 14.

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

a) nel primo comma, al numero 1), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condomini, devono essere indicati la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale»;

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

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

Art. 15.

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

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

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

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

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

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

Art. 16.

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

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

Art. 17.

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

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

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

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

Art. 18.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

trèsì la perdita della capacità di essere iscritti nell'Elenco per i cinque anni successivi.

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

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nel registro dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio. In tal caso tuttavia l'amministratore comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui all'ottavo comma, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nell'Elenco. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione.

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

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

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

La tenuta dell'Elenco non comporta oneri per lo Stato».

3. Il Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, determina con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge,

l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nell'Elenco di cui al primo comma dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dal comma 2 del presente articolo, corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione dell'Elenco, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati dell'Elenco, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia conforme dell'elenco. L'importo dei diritti di segreteria di cui al primo e secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dal comma 2 del presente articolo, entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 3. I soggetti che alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni già esercitano l'attività di amministratore di condominio provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti previsti dalle medesime disposizioni.

Art. 20.

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

Art. 21.

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

Art. 22.

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

DISEGNO DI LEGGE N. 622

D'INIZIATIVA DEI SENATORI PASTORE ED ALTRI

Art. 1.

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

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

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

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

Art. 2.

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

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

Art. 3.

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

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: «Ove l'edificio con-

miniale sia composto da più di trenta condomini, il regolamento può stabilire che l'amministrazione sia affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero pari di condomini o di loro aventi diritto e dall'amministratore che lo presiede»;

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

c) il terzo comma è sostituito dal seguente:

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

Art. 4.

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

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

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

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

Art. 5.

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

«4-bis) provvedere alla tenuta del registro delle riunioni dell'assemblea e di quello del consiglio di amministrazione, se istituito, e dei registri contabili obbligatori per legge e di quelli stabiliti nel regolamento di condominio e, comunque, di quelli necessari per la tenuta di una contabilità che assicuri chiarezza e veridicità dei dati; detti registri, prima di essere posti in uso, devono essere numerati e bollati con le modalità di cui all'articolo 2215 e comunicati al registro di cui all'articolo 1129, quarto comma;

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

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

Art. 6.

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

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

Art. 7.

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

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

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

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

Art. 8.

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

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

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

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

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

Art. 9.

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

«Il regolamento inoltre disciplina i rapporti tra le parti comuni dell'edificio, tra queste e le singole proprietà e tra le singole proprietà tra loro».

Art. 10.

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

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

Art. 11.

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

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

b) alla fine del numero 4) è aggiunto il seguente periodo: «Le trascrizioni riguardanti

il condominio devono indicare tutte le unità costituenti il condominio».

Art. 12.

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

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

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

DISEGNO DI LEGGE N. 1659

D'INIZIATIVA DEI SENATORI MANFREDI ED ALTRI

Art. 1.

1. All'articolo 1117 del codice civile, il numero 1) 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 un'opera o manufatti nuovi o l'istituzione o soppressione di servizi comuni, il mutamento di destinazione della cosa comune e trasformazioni sostanziali che comportino spese superiori a un quarto dei costi di esercizio sostenuti per la gestione ordinaria.

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

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 re-

chino 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 limita-

tamente 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 deve essere sostenuta dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo».

Art. 8.

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

«Art. 1125. - (*Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai*) - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai nonchè 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 dell'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 e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

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

3) redigere il preventivo delle spese annuali da sottoporre all'assemblea nei termini e 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.

L'omissione dei doveri e degli adempimenti di cui al primo comma comporta, ai sensi dell'articolo 1129, ottavo comma, 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 al consiglio dei condomini con efficacia consultiva il parere in ordine all'esecuzione di eventuali lavori straordinari urgenti.

Il consiglio dei condomini deve prendere visione semestralmente della gestione e, in caso ne riscontri irregolarità, è tenuto ad invitare l'amministratore ad indire un'assemblea straordinaria e, in difetto, a provvedere alla convocazione ai sensi dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile 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 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 o 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 senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137»

Art. 15.

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

«Art. 1134. - (*Spese fatte dal condomino*) - Il condomino che ha 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, è 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.

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, nonchè 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, nonchè 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 sia 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 al presente articolo 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 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 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 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 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 è sostituito dal seguente:

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

mento 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 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 immobiliare 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 giudizio 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 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 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».

DISEGNO DI LEGGE N. 1708

D'INIZIATIVA DEI SENATORI BUCCIERO ED ALTRI

Art. 1.

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

a) al primo comma, numero 1):

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

2) dopo la parola «scale,» sono inserite le seguenti: «il sottoscala, i pianerotoli,»;

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

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

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

Art. 2.

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

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

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

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

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

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

Art. 5.

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

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

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

4-ter) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni appartamento nonchè da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà. Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessa-

rie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o non esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della titolarità del bene. Il giudice di pace, qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del condomino inadempiente;

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

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

Art. 6.

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

a) il secondo comma è sostituito dal seguente:

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

b) al terzo comma:

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

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

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

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

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

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere

chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa».

Art. 7.

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

Art. 8.

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

«In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato, chiedendo alla autorità giudiziaria la necessaria autorizzazione ove questa non sia già prevista dal regolamento».

Art. 9.

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

Art. 10.

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

a) al terzo comma, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «in prima convoca-

zione, specificando il luogo e l'ora della riunione. La incompleta o mancata convocazione dei condomini determina l'annullabilità della delibera assembleare impugnabile, nei termini di decadenza di cui all'articolo 1137 del codice, solo dai condomini, assenti o dissenzienti, titolari del diretto interesse alla completezza della convocazione in quanto da questa pretermessi»;

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

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

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

Art. 11.

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

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

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

Art. 12.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13.

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

«Art. 71. - Presso ciascuna camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito il registro degli amministratori condominiali (RAC) ove sono iscritti coloro che intendono esercitare l'attività di amministrazione dei condomini anche a carattere

saltuario e provvisorio, sotto qualsiasi forma, ad eccezione delle persone giuridiche.

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

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

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

Nel RAC debbono essere indicati: i dati anagrafici dell'amministratore; la data d'iscrizione nel registro; le variazioni dei dati relativi alle nomine e revoche degli incarichi, con l'indicazione dei complessi condominiali amministrati.

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

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

Art. 14.

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

DISEGNO DI LEGGE N. 2587

D'INIZIATIVA DEL SENATORE TUNIS

Art. 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2.

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

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

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

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

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

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

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

parti, servizi ed impianti comuni prendendo visione dei registri e documenti che li riguardano».

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

Art. 5.

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

«Salva disposizione contraria del regolamento condominiale, i condomini possono farsi rappresentare in assemblea, con delega conferita in forma scritta, con effetto solo per singole assemblee. La rappresentanza può essere conferita anche per le successive convocazioni a mezzo procura generale. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rap-

presentante non può farsi sostituire. La stessa persona non può rappresentare più di un quinto del valore dell'immobile.».

Art. 6.

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

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

Art. 7.

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

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

DISEGNO DI LEGGE N. 3309

D'INIZIATIVA DEI SENATORI DEMASI ED ALTRI

Art. 1.

(Istituzione del responsabile condominiale della sicurezza)

1. Dopo l'articolo 1129 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«Art. 1129-bis. - *(Nomina e revoca del responsabile condominiale della sicurezza)* - Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un responsabile condominiale della sicurezza. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

Il responsabile della sicurezza dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

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

La nomina e la cessazione per qualunque causa del responsabile della sicurezza sono annotate in apposito registro.

Art. 1129-ter. - *(Attribuzioni del responsabile condominiale della sicurezza)* - Il responsabile condominiale della sicurezza deve collaborare con l'amministratore di condominio per tutte le opere e i servizi affidati in appalto a terzi, per l'esecuzione dei quali il condominio ha l'obbligo di rispettare quanto prescritto dall'articolo 7 del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 696, e successive modificazioni, e dal de-

creto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, in materia di sicurezza.

Per l'esecuzione delle opere di cui al primo comma, il responsabile della sicurezza deve affiancare l'amministratore ottemperando a quanto prescritto dall'articolo 7 del decreto legislativo n. 626 del 1994, che dispone l'osservanza dei seguenti obblighi:

a) affidare i lavori a soggetti che hanno i necessari requisiti tecnico-professionali;

b) verificare la loro iscrizione, siano essi appaltatori o lavoratori autonomi, alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

c) fornire loro informazioni dettagliate sui rischi condominiali specifici;

d) acquisire il documento di valutazione del rischio dell'impresa appaltatrice, che riporta le procedure per l'esecuzione in sicurezza dei lavori appaltati;

e) comunicare le misure di emergenza adottate per la prevenzione degli incendi».

Art. 2.

(Requisiti e corsi di formazione)

1. Il responsabile condominiale della sicurezza deve essere in possesso di specifici requisiti conseguiti con la frequenza di corsi organizzati dalla regione o da privati accreditati ai sensi dell'articolo 3, ovvero con la certificazione di attività di amministrazione di condominio svolta per almeno cinque anni continuativamente.

2. Il responsabile condominiale della sicurezza deve essere iscritto in apposito registro tenuto presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia ove ha la propria residenza.

3. Con decreto del Ministero delle attività produttive, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono individuati l'elenco dei requisiti di cui al comma 1 nonché le modalità di ac-

cesso e le condizioni di permanenza nel registro di cui al comma 2.

Art. 3.

(Accreditamento dei corsi tenuti da privati)

1. I corsi di cui al comma 1 dell'articolo 2 possono essere svolti da privati accreditati

secondo modalità previste dal Ministero delle attività produttive, con proprio decreto.

2. I privati accreditati ai sensi del comma 1 possono tenere anche i corsi per amministratore di condominio, ma non quelli per architetto dell'edificio.

PETIZIONE N. 9

PRESENTATA DAL SIGNOR MARINO SAVINA

Il signor Marino Savina, di Roma, chiede una revisione della normativa fiscale che tenga conto, ai fini degli sgravi e dei benefici di legge, dei più pesanti oneri eventualmente assunti dai condomini, per vincolo di responsabilità solidale, in caso di insolvenza.

PETIZIONE N. 356

PRESENTATA DAL SIGNOR MARINO SAVINA

Il signor Marino Savina, di Roma, chiede l'abolizione del vincolo di responsabilità sociale in caso di insolvenza di debiti contratti da proprietari di immobili ubicati in aree condominiali.

PETIZIONE N. 407

PRESENTATA DAL SIGNOR MARINO SAVINA

Il signor Marino Savina, di Roma, chiede una nuova disciplina dell'attività di amministratore di condominio.

