

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3682

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**DUILIO, BELLANOVA, BENAMATI, BINETTI, BRANDOLINI, BRESSA, CAMBURSANO, DELFINO, ESPOSITO, FARINONE, FERRANTI, FERRARI, FIANO, FOGLIARDI, GRASSI, GRAZIANO, LUCÀ, LULLI, MECACCI, MELIS, MOSELLA, NARDUCCI, OLIVERIO, PEDOTO, PEZZOTTA, PICCOLO, PORTA, QUARTIANI, RAZZI, RIA, RIGONI, ROSATO, RUBINATO, SAMPERI, SANTAGATA, SCARPETTI, SCILIPOTI, SERVODIO, STRIZZOLO, TENAGLIA, TOUADI, TULLO, VANNUCCI, VICO**

Modifiche al codice civile in materia di disciplina del condominio negli edifici

*Presentata il 30 luglio 2010*

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'istituto del condominio appare tutt'oggi ancorato a un sistema normativo risalente al 1942. La notevole evoluzione della proprietà in condominio impone un intervento da parte del legislatore a salvaguardia degli interessi dei condomini, che per primi risentono dell'attuale inadeguatezza normativa. L'amministratore, l'assemblea e la stessa natura giuridica del condominio necessitano di una più precisa regolamentazione. Tutti concordano nel ritenere che il feno-

meno condominiale non possa più trovare soluzioni attraverso interventi isolati da parte del legislatore che, in quanto tali, rischiano di intaccare la sia pure limitata coerenza dell'ormai vetusto sistema normativo che disciplina ancora oggi la materia condominiale, né è pensabile che alle lacune e alle incertezze di carattere normativo si continui a sopperire attraverso la giurisprudenza. Si impone dunque una riforma di queste regole, che sembrano stridere, da un lato, con la necessità per il

singolo condomino di assicurarsi una trasparente gestione del proprio denaro e, dall'altro, con l'esigenza per chi amministra i beni comuni di avere precise direttive da seguire per una corretta gestione e una più definita qualificazione della propria figura professionale.

Una riforma in questo ambito deve muovere da un presupposto essenziale: una nuova qualificazione giuridica del condominio, ancora oggi qualificato dalla giurisprudenza come mero ente di gestione sprovvisto di qualsiasi soggettività giuridica e autonomia patrimoniale. Una definizione astratta, dunque, che continua a lasciare il condominio in una sorta di limbo giuridico e, come tale, spesso facile preda di inconcludenti e confuse interpretazioni. Se il condominio di domani deve essere concepito non più come mera aggregazione o sommatoria di interessi individuali, bensì come luogo di aggregazione nel quale sia preminente il principio della tutela della collettività, allora si ripropone la necessità di attribuirgli una soggettività giuridica autonoma e distinta rispetto ai singoli condomini in ordine agli atti compiuti per la conservazione e l'amministrazione delle parti comuni dell'edificio, una titolarità di tutte le posizioni giuridiche connesse ai suoi interessi e alla sua attività gestionale. Si arriva così al concetto di capacità giuridica (articolo 1117-*quater* del codice civile, introdotto dall'articolo 2 della proposta di legge), ovvero all'idoneità del condominio ad assumere diritti e obblighi conseguenti alla sua attività. Nel nostro ordinamento, la capacità di essere titolari di posizioni giuridiche, cosa del tutto distinta dalla personalità giuridica, la quale è connessa con l'autonomia patrimoniale perfetta, è già riconosciuta ad alcuni enti quali le associazioni non riconosciute. Dal punto di vista pratico, riconoscere al condominio la natura di ente collettivo significa ammettere che esso possa disporre in via autonoma (ma sempre, com'è ovvio, subordinatamente alla volontà assembleare) delle cose e delle opere comuni. Si pensi solo alla possibilità di acquistare o di vendere un bene comune senza dover

richiedere la presenza fisica di tutti i condomini davanti il notaio rogante; alla possibilità di locare una parte comune senza dover ridistribuire pro quota a tutti i condomini i proventi della locazione, bensì destinandoli al conto corrente condominiale; all'obbligo del creditore di escutere preventivamente il patrimonio condominiale anziché assalire subito, con un effetto psicologico talvolta devastante, quello del singolo condomino, e così via. In sintesi, l'attribuzione della capacità giuridica discende dal riconoscimento e dalla tutela della collettività dei condomini, di un interesse comune che in ambito condominiale costituisce il limite necessario del diritto di proprietà di ciascun condomino in ossequio ai principi costituzionali della funzione sociale della proprietà e della solidarietà.

La proposta di legge, in modo non difforme da quanto peraltro previsto in altri progetti di legge presentati in materia, prevede espressamente la possibilità per i condomini di disporre dei beni comuni pur in difetto dell'unanimità dei consensi. I nuovi articoli 1117-*ter* e 1117-*quater* del codice civile (introdotti dall'articolo 2 della proposta di legge) prevedono la possibilità sia di alienazione sia di modifica della destinazione d'uso di una parte comune. Nel primo caso, tuttavia, a condizione che sia cessata l'utilità della stessa. Quanto ai *quorum* necessari per questo tipo di deliberazioni, nella convinzione che le disposizioni del codice civile debbano costituire il punto di equilibrio e la mediazione più avanzata tra interessi diversi, si è prevista la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti i tre quarti del valore dell'edificio. Inoltre, in caso di modifica della destinazione d'uso di una parte comune si riconosce un'indennità, determinata secondo equità, ai condomini dissenzienti; nel caso dell'alienazione, invece, è fatto salvo il diritto di prelazione del condomino rispetto ai terzi. Modifiche al regime delle deliberazioni sono apportate anche in materia di innovazioni (articolo 5). In generale, il *quorum* per disporre le innovazioni alle cose comuni, nonché le cosiddette « opere straordina-

rie », è equiparato nella misura della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

La stessa figura dell'amministratore trova oggi un'imprecisa qualificazione qualora si continui a evidenziare la mancanza nel condominio di quei tratti minimi essenziali idonei a identificarlo come ente fornito di autonomia patrimoniale distinto dai condomini. Attualmente l'amministratore è visto dalla giurisprudenza come un mandatario con rappresentanza oggettivamente orientato alla tutela degli interessi individuali dei condomini e diretto a realizzare con loro, singolarmente considerati, una cooperazione pur in regime di autonomia. Il ricorso esclusivo all'istituto della rappresentanza dei singoli condomini non giustifica un'attività diretta a tutelare interessi — quello dei singoli condomini — spesso in conflitto tra di loro oppure, peggio, con quelli teoricamente primari del condominio. Male si concilia, ancora, con la tipica funzione che l'articolo 1130 del codice civile attribuisce all'incarico dell'amministratore, quella appunto di tutela dell'interesse comune, un interesse alla gestione dei beni comuni a cui corrisponde l'assunzione di un obbligo al compimento delle attività impostegli dalla legge. Infine, l'amministratore, in quanto nominato dall'assemblea, rappresenta anche i condomini assenti o dissenzienti, cioè anche coloro che non gli hanno conferito alcun mandato individuale. La giurisprudenza, d'altra parte, aveva già evidenziato la natura collettiva del mandato conferito all'amministratore, negando a questi la possibilità, ad esempio, di rappresentare in sede di assemblea alcuni condomini e in tale sua veste di esprimere il voto di approvazione del rendiconto consuntivo annuale da lui stesso predisposto. Ecco allora che se da un lato, fatto salvo un preciso divieto del regolamento condominiale, è data possibilità all'amministratore di partecipare all'assemblea per conto di alcuni condomini, dall'altro gli è invece impedito di esprimere il proprio voto in materia di approvazione del rendiconto e di nomina o conferma dell'amministratore, atteso che, diversamente,

verrebbe a cumulare nella sua persona entrambe le parti contrattuali del mandante e del mandatario. Si prevede, ancora, che un amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non possa essere rinominato dall'assemblea (articolo 9). Ancora, considerate le sempre maggiori esigenze dei condomini, nonché la complessità del ruolo dell'amministratore soprattutto nelle realtà condominiali di grandi dimensioni, si prevede la possibilità per l'assemblea di nominare una persona giuridica quale amministratore. Si tratta, del resto, di un'opportunità già ammessa dalla giurisprudenza della Corte di cassazione.

Indipendentemente dalla persona fisica o giuridica dell'amministratore, il condomino non può rischiare di rimanere vittima dell'altrui operato e deve pertanto essere concretamente garantito. Occorre quindi un intervento a tutela di quei condomini che, proprio in conseguenza della cattiva gestione da parte del proprio amministratore, si vedono costretti a fare fronte alle pretese creditorie dei vari fornitori del condominio. Recependo soluzioni già presenti nel nostro ordinamento con riferimento ad altre ipotesi di *mala gestio*, ecco dunque la previsione dell'istituzione di un fondo di garanzia (articolo 10) al fine di assicurare un indennizzo ai condomini vittime di ammanchi o di irregolarità gestionali posti in essere dall'amministratore. Il meccanismo di implementazione del fondo è di estrema semplicità e prevede l'obbligo in capo all'amministratore di versare una percentuale sui compensi da questi percepiti, a qualunque titolo, dal condominio. Il fondo, a ben vedere, va così a svolgere anche la finalità da un lato di qualificare la figura dell'amministratore e dall'altro di consentire, se comparato con l'istituzione del registro pubblico degli amministratori tenuto presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (articolo 26), un pur minimo controllo fiscale in un ambito, come quello del condominio, non sempre cristallino sotto tale profilo.

Si sono qui evidenziate solo alcune delle problematiche più urgenti da affron-

tare, senza voler con ciò limitare i punti che la presente proposta di legge ritiene meritevoli di modifica. Ci sono dunque tutte le premesse per intervenire nella ormai inadeguata disciplina del condominio, ci sono le impostazioni che da decenni vengono proposte dagli studiosi e dagli esperti della materia condominiale, ci sono inoltre tutti i presupposti per giungere al più presto all'elaborazione di un testo unico che non solo riprenda i rilievi evidenziati, ma che riunisca anche, integrandole, le molteplici norme introdotte nel corso degli anni in materia di condominio: si pensi alle barriere architettoniche, alla sicurezza degli impianti, al risparmio energetico, al risanamento e al recupero dei quartieri degradati. Interventi, questi, che il legislatore ha ritenuto di operare per risolvere singole problematiche, ma

spesso senza organicità e talora perfino in contrasto con la normativa vigente.

Onorevoli colleghi, è a partire dai principi espressi che questa proposta di legge viene sottoposta alla vostra attenzione. Considerata la complessità del tema, tenuto conto peraltro dell'importanza che lo stesso riveste nella vita della maggior parte dei nostri concittadini, il nostro auspicio è che attraverso il dibattito in Parlamento possa giungersi, con la massima condivisione possibile, a quella riforma organica dell'istituto condominiale che ci appare oggi sempre più improcrastinabile. L'approvazione di questa proposta di legge, pur non esaustiva, sarebbe un positivo segnale in quella direzione. È per questo che la sottoponiamo al vostro esame e che confidiamo in una sua rapida approvazione

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

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

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

1) tutte le parti dell'edificio destinate all'utilità 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;

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 e 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 e per il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni, per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, fatto salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche ».

## ART. 2.

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

« ART. 1117-bis. — (*Ambito di applicazione*). — Le disposizioni del presente capo

si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti destinate 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, salvo che la condizione dei luoghi lo richieda, tenuto conto dell'amenità, della comodità o di altre qualità dei beni che ivi si trovano.

Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144.

La cessazione della tolleranza può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore, a tutti i condomini.

ART. 1117-ter. — (*Modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni*). — La modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni è approvata dall'assemblea con le maggioranze previste dall'articolo 1136, quinto comma.

La convocazione dell'assemblea deve essere effettuata mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici almeno venti giorni liberi prima della data di convocazione, ed è affissa per non meno di dieci giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tale fine destinati.

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

La deliberazione contiene la dichiarazione espressa di aver effettuato gli adempimenti di cui al presente articolo e determina, secondo equità, l'indennità che spetta, ove richiesta, ai condomini che sopportino una diminuzione del loro diritto, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

L'indennità deve essere richiesta, pena la decadenza, durante l'assemblea che delibera in merito alla modificazione della

destinazione d'uso della parte comune, ovvero, per i condomini assenti, entro trenta giorni dalla data di comunicazione.

ART. 1117-*quater*. — (*Alienazione delle parti comuni*). — Il condominio, in quanto soggetto titolare di capacità giuridica, può compiere tutti gli atti di amministrazione e di conservazione delle parti comuni dell'edificio nonché gli altri atti espressamente previsti dalla legge. In tal caso il condominio è rappresentato ai sensi dell'articolo 1131.

L'assemblea può deliberare di trasferire a condomini o a terzi, a titolo oneroso, la proprietà o un altro diritto reale di una parte comune, ove ne sia cessata l'utilità ai fini dell'interesse comune. La deliberazione è assunta con le modalità previste dal secondo e dal terzo comma dall'articolo 1117-*ter* con le maggioranze previste dall'articolo 1136, quinto comma.

Ove sia disposto il trasferimento di parti comuni a terzi, la deliberazione è sospensivamente condizionata all'esercizio del diritto di prelazione che ciascun condomino può esercitare con atto notificato all'amministratore a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle deliberate. Il diritto di prelazione deve essere esercitato nel termine di sessanta giorni che decorrono dalla data della deliberazione per i presenti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella deliberazione, deve essere effettuato nei successivi trenta giorni.

In caso di mancato rispetto delle procedure di cui ai commi secondo e terzo, ovvero se il corrispettivo indicato nella delibera sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso della parte comune, il condomino, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, può riscattare la parte comune dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia

opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o il successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se l'acquirente o il successivo avente causa si oppone al riscatto, il termine di tre mesi di cui al sesto comma decorre dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

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

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

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

### ART. 3.

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

« ART. 1118. — (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). — Ogni condomino deve esercitare il proprio diritto sulle parti

comuni secondo buona fede, nei modi e nelle forme che permettano di assicurare la comune utilità.

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali.

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

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

#### ART. 4.

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

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

#### ART. 5.

1. Il primo comma dell'articolo 1120 del codice civile è sostituito dai seguenti:

« Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal secondo 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 con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, nel rispetto, se del caso, delle disposizioni di cui al secondo, terzo e quarto comma dell'ar-

titolo 1117-ter, le deliberazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

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

2) le opere e gli interventi previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici, per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la realizzazione di parcheggi destinati a pertinenza delle unità immobiliari o all'utilità comune dell'edificio;

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

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

2. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1992, n. 10, e successive modificazioni, le parole: « maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea » sono sostituite dalle seguenti: « maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio ».

#### ART. 6.

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

« ART. 1122. — (*Opere su parti di proprietà o di uso individuale*). — Nell'unità

immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservato l'uso individuale, ciascun condomino non può eseguire opere o modifiche ovvero variare la destinazione d'uso indicata dal titolo, pur nel rispetto delle norme di edilizia, se ne derivi danno alle parti comuni o individuali o notevole diminuzione di godimento o di valore di esse, ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

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

#### ART. 7.

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

« ART. 1122-*bis*. — (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). — Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino le condizioni di sicurezza prescritte dalla legge. Ove, per la mancanza di tali condizioni di sicurezza, sussista un pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, ovvero per l'incolumità delle persone, l'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o detentore a qualunque titolo, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o d'uso individuale al condomino o al detentore delle stesse.

L'esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non esclude la necessità dell'accesso.

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato di accordo con il richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente e all'amministratore,

il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse.

A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari. Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino infondati, sono poste a carico di chi ha richiesto l'intervento dell'amministratore.

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

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, terzo comma, ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima

maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di un'idonea garanzia per i danni eventuali.

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

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

#### ART. 8.

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

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

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

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

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

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

## ART. 9.

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

« ART. 1129. — (*Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore*). — Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, ciascuno di essi può chiedere all'autorità giudiziaria la nomina di un amministratore.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica all'assemblea i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati, il locale dove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia 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 indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

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

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio e accessibile a ciascun condomino per quanto riguarda la rendicontazione periodica.

L'amministratore ha diritto al compenso per il compimento delle operazioni

di presentazione del rendiconto e di successione nell'incarico, da eseguire entro i venti giorni successivi alla cessazione dell'incarico, salvo diversa deliberazione. L'amministratore non può essere esentato dall'obbligo della consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e dall'obbligo di eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, entro quattro mesi dall'approvazione del bilancio esecutivo, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, l'amministratore risponde dei danni a lui imputabili.

L'amministratore dura in carica due anni, salvo revoca o dimissioni. L'assemblea convocata per la revoca o per le dimissioni nomina il nuovo amministratore.

L'incarico di amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) le mancate apertura e utilizzazione del conto di cui al quinto comma;
- 4) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il

patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;

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

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

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui agli articoli 1117-*quater*, 1117-*quinquies* e 1122-*bis*;

8) la mancata comunicazione ai sensi del secondo comma ovvero l'incompletezza o l'inesattezza dei dati comunicati ».

#### ART. 10.

1. Dopo l'articolo 1129 del codice civile è inserito il seguente:

« ART. 1129-*bis*. — (*Istituzione di un fondo di garanzia*). — È istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze un fondo di garanzia al fine di assicurare un indennizzo, nell'ambito delle risorse del medesimo fondo, ai condomini che, a seguito dell'accertata responsabilità dell'amministratore per ammanchi o per irregolarità gestionali da lui poste in essere, abbiano subito un danno patrimoniale non soddisfatto attraverso l'escussione dei beni del debitore.

Per reperire le risorse destinate al fondo di garanzia è istituito un contributo obbligatorio a carico di ciascun amministratore nella misura del 4 per cento dei compensi da lui percepiti dal condominio in ragione dell'incarico.

La gestione del fondo di garanzia è attribuita alla Concessionaria servizi assicurativi pubblici (CONSAP spa) che vi provvede per conto del Ministero dell'economia e delle finanze, sulla base

di un'apposita concessione approvata con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze contenente, tra l'altro, le modalità di esercizio concernenti:

1) le iniziative e le informative da assumere ad opera del fondo, con oneri a suo carico, al fine di garantire l'effettiva fruizione dei benefici da parte dei condomini danneggiati;

2) l'istruttoria delle richieste di indennizzo;

3) la liquidazione degli indennizzi e la loro erogazione;

4) ogni altra modalità di esercizio della gestione del fondo da parte della CONSAP Spa allo scopo di conservarne l'integrità per le prefissate finalità.

Il versamento del contributo obbligatorio deve essere effettuato a cura dell'amministratore entro venti giorni dal ricevimento del compenso, secondo le modalità che sono stabilite e rese pubbliche dalla CONSAP Spa quale gestore del fondo di garanzia ».

#### ART. 11.

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

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

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

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

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

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

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

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

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e di revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee 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; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e di revoca dell'amministratore sono annotati, 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 e 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 essere tenuto anche con modalità informatizzate;

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

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

#### ART. 12.

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

« ART. 1130-bis. — (*Rendiconto condominiale*). — Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e di 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 previsti. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione ».

#### ART. 13.

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

a) al primo comma, le parole: « dall'articolo precedente » sono sostituite dalle seguenti: « dall'articolo 1130 » ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, l'amministratore esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni »;

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

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

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

« Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio, sentiti l'amministratore, se esistente, e il ricorrente. Il tribunale autorizza uno dei condomini o un terzo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese ».

#### ART. 14.

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

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

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

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

« L'assemblea può autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territo-

riali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita e la sicurezza della zona anche mediante la preventiva raccolta di dati relativi ai bisogni e alle esigenze di lavoro dei residenti e degli abitanti ».

#### ART. 15.

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

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

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

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

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

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e 1117-quater devono essere sempre approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i tre quarti del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati invitati alla riunione.

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

#### ART. 16.

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

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

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

La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria ove sussista fondato motivo di temere che si verifichi un grave pregiudizio ».

#### ART. 17.

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

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

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

« ART. 1139. — (*Rinvio alle norme sulla comunione*). — Per quanto non previsto dal presente capo si osservano, in quanto

compatibili con la proprietà condominiale, le norme sulla comunione in generale ».

ART. 18.

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

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

ART. 19.

1. All'articolo 2644 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« La trascrizione degli atti di cui al numero 14-*bis*) dell'articolo 2643, eseguita in favore e contro i condominii, si considera eseguita in favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari e prevale sulle trascrizioni degli atti che li riguardano. Tali atti devono essere trascritti anche in favore e contro i condominii interessati ».

2. Al numero 1) del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « per i condominii, la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; ».

ART. 20.

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, di seguito denominate « disposizioni per l'attuazione del codice civile » è sostituito dal seguente:

« ART. 63. — Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno dell'autorizzazione di

questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, settimo comma, del codice.

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

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un quadrimestre, l'amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi.

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

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

#### ART. 21.

1. Il primo comma dell'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

« Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal decimo 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. 22.

1. Il terzo comma dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è sostituito dai seguenti:

« L'avviso di convocazione, contenente la specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato 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 degli aventi diritto rende la deliberazione assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice. La legittimazione spetta ai soli dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. L'assemblea in seconda convocazione non può essere tenuta nel medesimo giorno solare della prima. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date e ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

## 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. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

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

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i partecipanti a ciascun condominio designano, con la maggioranza dell'articolo

1136, sesto comma, il loro rappresentante all'assemblea dei condominii. In mancanza, provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea di ciascun condominio. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri, anche inerenti al diritto di proprietà, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, di 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 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. Salvo patto contrario, gli usufruttuari esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono alle riparazioni straordinarie e, in loro vece ove sussistano, i conduttori in quelle che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Essi sono direttamente obbligati a concorrere alle relative spese in solido con i proprietari.

Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta ai proprietari ».

#### ART. 24.

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

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

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

## ART. 25.

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

« ART. 69. — I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68, primo comma, 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 alterato per più di un quinto il rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari;

3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o di modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è posta 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, primo comma, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni ».

2. All'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, le parole: « fino a euro 0,052 » sono sostituite dalle seguenti: « da euro 100 a euro 500, tenuto conto dei vantaggi conseguiti, dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni e delle conseguenze mediate e indirette sulla qualità della vita dei condomini ».

## ART. 26.

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

« ART. 71. — Presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura è tenuto il registro pubblico degli amministratori di condominio.

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

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

Nel registro sono indicati, oltre i dati di cui al terzo comma, la data d'iscrizione, 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 di 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 a sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nel registro per i cinque anni successivi.

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

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

Non possono essere iscritti nel registro coloro che, fatti salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

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

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

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

#### ART. 27.

1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, determina con proprio decreto, da emanare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nel registro di

cui al primo comma dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, come da ultimo sostituito dall'articolo 26 della presente legge, corrispondono alle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati del registro, sull'attività certificativa svolta dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia richiesta. L'importo dei diritti di segreteria di cui al primo e al secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

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

#### ART. 28.

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

#### ART. 29.

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

guenti: « l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile ».

ART. 30.

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

ART. 31.

1. I procedimenti di mediazione e di conciliazione in ambito civile e commerciale sono applicabili alle controversie condominiali solo per le materie di cui ai numeri 2) e 3) del terzo comma dell'articolo 7, del codice di procedura civile.

ART. 32.

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie nonché per le innovazioni effettuati nei condomini sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111, secondo comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili, ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, come sostituito dall'articolo 20 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

€ 2,00



\*16PDL0041100\*