

## **La riforma del condominio accelera in Parlamento**

### ***Predisposto dal comitato ristretto un testo unificato - Sintesi delle novità***

La Commissione Giustizia del Senato, nella seduta del 29 luglio 2009, ha messo a punto, in sede referente, la normativa destinata a regolare il condominio negli anni a venire. Dopo reiterati tentativi, succedutisi nel corso di diverse legislature e puntualmente naufragati, l'esigenza di riformare questo istituto giuridico, particolarmente avvertita per coinvolgere gli interessi di milioni di persone, sembra finalmente destinata a trovare accoglimento; a settembre, infatti, alla ripresa dei lavori parlamentari, la Commissione Giustizia deciderà se chiedere alla Presidenza del Senato la riassegnazione del provvedimento in sede deliberante. In caso affermativo s'imprimerebbe all'*iter* legislativo una significativa accelerazione: l'approvazione del testo ad opera della Commissione, infatti, eviterebbe il passaggio in Aula, con conseguente trasmissione del provvedimento alla Camera dei deputati per l'approvazione definitiva, salvo emendamenti che dovessero essere introdotti in questa sede.

Il testo, assemblato da un comitato ristretto composto dai senatori Mugnai, Mazzatorta, Galperti, Balboni, D'Alia, Li Gotti e Pistorio, è la sintesi dell'esame congiunto di tre originari disegni di legge (n. 71, 355 e 399), cui strada facendo si sono aggiunti i nn. 1119 e 1283 (si veda il box qui sotto), che recepiscono in larga misura istituti giuridici e principi da tempo individuati dalla pratica e sanciti dalla giurisprudenza: fra questi il supercondominio, il Consiglio di condominio, l'equiparazione dell'ascensore alle scale ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione, l'introduzione di una vera e propria casistica sintomatica di "grave irregolarità" nella gestione condominiale, la particolare attenzione riservata (e sicuramente attuale alla luce dei luttuosi eventi abruzzesi) alla sicurezza dell'edificio e degli impianti, il riconoscimento del diritto al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento da parte del condomino, la regolamentazione del conflitto d'interessi in capo all'amministratore: elementi tutti finalizzati a migliorare il clima condominiale attraverso una più trasparente e dettagliata definizione degli aspetti di questa particolare e diffusa comunità, e del ruolo di coloro che vi convivono o la gestiscono.

Accantonati, invece, il conferimento al condominio, *ope legis* o a cura dell'assemblea, della capacità giuridica per gli atti di amministrazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio, e l'istituzione del Consiglio di amministrazione per i condomini con più di 30 condomini. Riportiamo, come già fatto in occasione del precedente passaggio parlamentare, una sintesi delle novità, ordinate alfabeticamente per agevolarne la consultazione.

#### I SENATORI PROPONENTI

Disegno di legge n. 71, d'iniziativa del senatore Giovanni Legnini. Cofirmatari i senatori Giuliano Barbolini, Felice Casson, Francesca Maria Marinaro, Alberto Maritati, Claudio Micheloni, Colomba Mongiello, Antonino Papania, Carlo Pegorer e Luciana Sbarbati.

Disegno di legge n. 355, d'iniziativa del senatore Andrea Pastore. Cofirmatari i senatori Paolo Amato, Antonio Battaglia, Giampaolo Bettamio, Valerio Carrara, Rosario Giorgio Costa, Enzo Giorgio Ghigo, Luigi Lusi, Pasquale Nessa, Giuseppe Saro, Cosimo Izzo, Paolo Tancredi e Salvo Fleres.

Disegno di legge n. n. 399, d'iniziativa del senatore Franco Mugnai.

Disegno di legge n. 1119, d'iniziativa del senatore Valerio Carrara. Cofirmatari i senatori Maurizio Castro, Simonetta Licastro Scardino, Barbara Contini, Giampaolo Bettamio, Filippo Piccone, Salvatore Sciascia, Maria Rizzotti, Franco Ascitti, Giuseppe Valditara, Cristiano De Eccher, Fabrizio Di Stefano, Luigi Scotti e Paolo Amato.

Disegno di legge n. 1283, d'iniziativa del senatore Giuseppe Valentino

## **Gli argomenti:**

### **AMMINISTRATORE**

#### **Attribuzioni (art. 1130 c.c.)**

Le *attribuzioni* dell'amministratore si presentano notevolmente *aumentate*; egli, infatti, oltre ad una serie di obblighi e di compiti elencati nell'art. 1129 c.c. (**v. Dati, Dichiarazione, Documentazione, Garanzia, CONTO CORRENTE e CONTRIBUTI CONDOMINIALI, Mora**), deve:

- 1) eseguire le delibere dell'assemblea 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 condominiali ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e all'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 **REGISTRI CONDOMINIALI (v.)**;
- 7) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-ter (**v. PARTI COMUNI**

## **DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica);**

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

## **Compenso (ottavo comma art. 1129 c.c.)**

A differenza del vecchio testo, la novella parla esplicitamente di *compenso* (anche se nulla toglie che l'amministratore possa prestare gratuitamente la propria opera), precisando che esso comprende i costi relativi alle operazioni necessarie a consentire la *successione nell'incarico*. Nell'ipotesi, poi, di *revoca* prima della scadenza, è dovuto all'amministratore il compenso per i successivi 20 giorni, per il compimento delle suddette operazioni di successione nell'incarico e di presentazione del rendiconto.

## **Dati (terzo comma art. 1129 c.c.)**

Nel luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi (di regola l'androne), deve'essere *affissa* l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore, nonché i dati relativi alla **Garanzia (v.)**. Se manca l'amministratore vi devono essere affissi gli stessi dati riferiti alla persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

## **Dichiarazione (secondo comma art. 1129 c.c.)**

Al momento dell'accettazione della nomina, e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve *dichiarare* i propri dati anagrafici, l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati, il locale in cui si trovano i **REGISTRI CONDOMINIALI (v.)**, 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.

## **Dimissioni - v. Revoca (Assemblea)**

### **Documentazione (ottavo comma art. 1129 c.c.)**

L'amministratore ha l'obbligo, in caso di revoca, di *consegnare immediatamente* la cassa, il libro dei verbali e ogni altro carteggio relativo alle operazioni di riscossione delle quote, nonché a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni e a quelli dei singoli condomini.

### **Durata dell'incarico (decimo comma art. 1129 c.c.)**

La durata dell'incarico è stata portata a *due anni*, salvo che l'assemblea deliberi altrimenti.

### **Elenco (art. 71 disp. att. e trans c.c.)**

La novella introduce l'*elenco degli amministratori* di condominio, tenuto dalla Camera di commercio. L'elenco è pubblico; chiunque, infatti, può accedere ai dati in esso contenuti (**v. Iscrizione**) ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

La normativa che regola l'elenco degli amministratori *non si applica* ai soggetti indicati nel registro dell'anagrafe condominiale (**v. REGISTRI CONDOMINIALI**) che svolgono la funzione di amministratore limitatamente al condominio di cui fanno parte. In tali ipotesi, però, l'amministratore deve comunicare all'ufficio la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici, l'insussistenza di condizioni ostative (**v. Iscrizione**), nonché la data d'inizio e di cessazione dall'incarico. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione.

### **Iscrizione**

L'iscrizione nell'elenco, da effettuare presso la Camera di commercio della Provincia in cui è ubicato il condominio, comporta il pagamento di un *diritto annuale di segreteria*, è

*obbligatoria*, deve avvenire *prima* dell'esercizio dell'attività e dev'essere *comunicata* al condominio amministrato.

Per essere iscritto nell'elenco l'interessato deve indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale (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, condizioni ostative all'iscrizione (se si tratta di società, la dichiarazione dev'essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione). In particolare, *non possono essere iscritti nell'elenco* coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

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

Nell'elenco sono indicati, oltre ai dati di cui sopra, la data d'iscrizione nell'elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni. La *ricerca* può essere condotta sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione e indirizzo del condominio.

### ***Norma transitoria***

Coloro che, all'entrata in vigore della legge, risulteranno esercitare l'attività di amministratore di condominio, avranno 90 giorni per mettersi in regola.

### ***Sanzioni***

L'esercizio dell'attività di amministratore, in mancanza d'iscrizione all'elenco, o in caso di

omessa o inesatta comunicazione dei dati richiesti per l'iscrizione, *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 200 a 1.000 euro (da 2.000 a 10.000 euro in caso di esercizio dell'attività in forma societaria). La *reiterazione* della violazione comporta anche la perdita della capacità di essere iscritti nell'elenco per i cinque anni successivi.

### **Garanzia (quinto comma art. 1129 c.c.)**

L'amministratore, una volta nominato, salvo non venga espressamente dispensato dall'assemblea, deve prestare idonea *garanzia* (per es. fideiussione bancaria) per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale; in difetto la nomina o il rinnovo dell'incarico sono inefficaci. L'amministratore è inoltre tenuto a prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi a lui imputabili, derivanti da incarichi di *gestione straordinaria* del condominio, per un valore non inferiore agli oneri della medesima.

### **Gravi irregolarità - v. Revoca (Autorità Giudiziaria )**

### **Nomina (primo comma art. 1129 c.c.)**

Fermo restando che l'amministratore viene nominato se i condomini sono più di quattro, la novella specifica che, se l'assemblea non provvede alla nomina, vi fa luogo l'A.G., su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario o revocato, designando uno dei condomini o, in mancanza di accettazione, un terzo (nel regime attuale l'amministratore dimissionario non è legittimato a chiedere al giudice la nomina del proprio successore).

### **Rappresentanza – v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (Sostituzione e modifica, Amministratore)**

### **Revoca**

### **Assemblea (decimo comma art. 1129 c.c. e primo comma art. 64 disp. att. e trans.**

**c.c.)**

L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni dell'amministratore delibera anche sulla nomina del nuovo amministratore.

**Autorità Giudiziaria (undicesimo e dodicesimo comma art. 1129 c.c., primo comma art. 64 disp. att. e trans. c.c.)**

L'amministratore può essere revocato dall'A.G., su ricorso di ciascun condomino, nei seguenti casi:

- 1) se non comunica senza indugio all'assemblea di aver ricevuto la notifica di una citazione o di altro provvedimento che esorbita dalle sue attribuzioni (quarto comma art. 1131 c.c.);
- 2) se non rende il conto della gestione;
- 3) se vi sono fondati sospetti di *gravi irregolarità*. La novella elenca una serie di comportamenti, desunti dalla giurisprudenza formatasi sull'argomento e riguardabili come "grave irregolarità"; essi sono, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte (**v. Dichiarazione**):
  - 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 e utilizzazione del **CONTO CORRENTE (v.)**;
  - d) una gestione tale da creare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o quelli di altri condomini da lui gestiti;
  - 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 nel previsto termine per la riscossione coattiva delle somme dovute

al condominio e aver omesso di coltivare diligentemente la relativa azione (**v. CONTRIBUTI CONDOMINIALI, Mora**).

Sulla revoca dell'amministratore il Tribunale provvede in camera di consiglio con decreto motivato, sentito l'amministratore non più da solo come previsto dalla vigente normativa ma in *contraddittorio* con il ricorrente.

**Compenso - v. Compenso**

**Documentazione - v. Documentazione**

## **AMMINISTRAZIONE**

**Inerzia del condominio (sesto comma art. 1131 c.c.)**

Qualora non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascun condomino può ricorrere all'A.G.. Questa provvede in camera di consiglio, sentiti l'amministratore, se esistente, e 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.

**Su iniziativa di un condomino (primo comma art. 1134 c.c.)**

Il condomino che abbia assunto la gestione delle cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo si tratti di spesa urgente o che la gestione sia stata utilmente iniziata. Quest'ultimo inciso, introducendo l'*utiliter coeptum* che caratterizza la gestione di affari, autorizza quindi il condomino ad attivarsi per la gestione delle cose comuni anche prescindendo da una situazione di urgenza

## **ANTENNA**

**Autonoma (art. 1122-ter c.c.)**

L'installazione di un impianto autonomo per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e il relativo collegamento fino al punto di diramazione per la singola utenza, dev'essere realizzata in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva coinvolte.

Se si rendono necessarie *modifiche delle parti comuni*, l'interessato ne deve dare comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi. L'assemblea, che dev'essere convocata senza indugio dall'amministratore nel rispetto delle forme e del termine di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**), 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 della modifica alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea *garanzia* per eventuali danni.

I condomini o i loro aventi causa devono *consentire l'accesso* alla loro proprietà esclusiva, se ciò è necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso d'impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'A.G. provvede anche in via di urgenza.

L'interessato ed i suoi aventi causa sono tenuti a farsi carico delle spese di ripristino delle cose altrui anche nel caso di rimozione dell'impianto.

### **Centralizzata (secondo comma art. 1120 c.c.)**

L'installazione di un impianto centralizzato 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, può ora essere deliberata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea (anziché un terzo dei partecipanti al condominio), in rappresentanza di almeno 334/1.000, a condizione, però,

che l'assemblea venga convocata seguendo forme e termine previsti dal secondo comma dell'art. 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**). Per le modalità da seguire ai fini della delibera **v. INNOVAZIONI**.

## **ASCENSORE - v. SCALE (Manutenzione e ricostruzione)**

### **ASSEMBLEA**

#### **Conduttore - v. VOTO (Conduttore)**

**Convocazione (settimo comma art. 1136 c.c., terzo e quinto comma art. 66 disp. att. e trans c.c.)**

#### ***Avviso di convocazione***

Rimane invariato il termine entro il quale l'avviso di convocazione dev'essere comunicato ai destinatari: almeno 5 giorni prima della data fissata per l'assemblea (di prima convocazione, precisa la novella, aggiungendo che nell'avviso vanno specificati il luogo e l'ora della riunione). E' stato però introdotto un *termine più lungo* (60 giorni) se l'assemblea è chiamata a deliberare la sostituzione o la modifica di parti comuni (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**), o taluno degli interventi elencati nel terzo comma dell'art. 1120 c.c.: per es. superamento delle barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici.

L'assemblea non può deliberare se non risulta che tutti i condomini sono stati convocati. L'omessa, tardiva o incompleta convocazione dei condomini comporta l'*annullabilità* delle delibere eventualmente adottate; la legittimazione all'impugnazione spetta ai soli condomini dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati (terzo comma art. 66 disp. att. e trans. c.c.).

#### ***Parti comuni dell'edificio* - v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (Sostituzione e**

## **modifica)**

### ***Pluralità di riunioni***

L'amministratore, se prevede che i lavori dell'assemblea non possano esaurirsi in un'unica riunione, può fissare *più riunioni consecutive*, convocando i condomini con un *unico avviso* nel quale siano indicate le ulteriori date e ore di eventuale prosecuzione dei lavori dell'assemblea validamente costituitasi; pertanto, se manca il *quorum* affinché la seduta possa essere dichiarata aperta, l'assemblea va riconvocata. Questa prassi è stata da tempo ammessa dalla giurisprudenza.

### ***Seconda convocazione***

Fermo restando che l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nello stesso giorno solare della prima (non è detto, però, che fra prima e seconda convocazione debbano necessariamente trascorrere almeno 24 ore, come peraltro già affermato dalla giurisprudenza), è stato modificato il *quorum* richiesto per l'approvazione delle delibere adottate in seconda convocazione: voto favorevole della maggioranza degli intervenuti (anziché un terzo dei partecipanti al condominio); invariati, invece, i millesimi rappresentati: almeno 334/1.000.

### **Costituzione (primo comma art. 1136 c.c.)**

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio (anziché i due terzi dei partecipanti, come nel vecchio testo).

### **Maggioranza (art. 1136 c.c. e leggi speciali)**

Nei prospetti che seguono sono riportate le maggioranze richieste, nella previsione della riforma, rispettivamente per la validità di costituzione dell'assemblea e per la validità delle delibere da adottare. I *quorum* evidenziati in corsivo sostituiscono quelli dell'attuale normativa

o si riferiscono a situazioni da questa non previste.

## MAGGIORANZE RICHIESTE PER LA REGOLARE COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

Convocazione	Condomini	Millesimi
Prima	<i>maggioranza dei partecipanti al condominio</i>	almeno 667/1.000
Seconda(*)	<i>un numero di condomini corrispondente ad</i>	almeno 334/1.000

(\*) Il codice non prescrive alcuna maggioranza ma la Cassazione ritiene che essa debba essere quella richiesta per la validità di una delibera adottata in questa sede: *maggioranza dei condomini* (un terzo dei partecipanti al condominio prima della riforma), in rappresentanza di almeno 334/1.000

## MAGGIORANZE RICHIESTE PER LA VALIDITA' DELLE DELIBERE,

### PREVISTE DAL CODICE CIVILE E DA LEGGI SPECIALI

Oggetto	Prima convocazione		Seconda convocazione	
	Condomini	Millesimi	Condomini	Millesimi
<i>Eliminazione barriere architettoniche</i>	<i>maggioranza</i>	<i>almeno</i>	<i>maggioranza</i>	<i>almeno</i>
<i>(1° comma art. 2 L. 9/1/1989, n. 13)</i>	<i>degli intervenuti</i>	<i>334/1.000</i>	<i>degli intervenuti</i>	

334/1.000

*Innovazioni relative all'adozione di sistemi di*

*termoregolazione e contabilizzazione del calore*

*e conseguente riparto degli oneri di riscaldamento* " " " "

*(5° comma art. 26 L. 9/1/1991, n. 10)*

*Installazione antenna parabolica condominiale* " " " "

*(comma 13 art. 2 bis L. 20/3/2001, n. 66)* " " " "

"

*Interventi in parti comuni dell'edificio volti al*

*contenimento dei consumi energetici* " " " "

*(2° comma art. 26 L. 9/1/1991, n. 10, come modificato*

*dall'art. 7 D. Lgs. 29/12/2006, n. 311)*

*Opere e interventi volti a migliorare la* " " " "

*salubrità e la sicurezza dell'edificio e degli*

*impianti (secondo comma art. 1120 c.c.)*

*Realizzazione di parcheggi da destinare a*

*pertinenza delle unità immobiliari* " " " "

*(secondo comma art. 1120 c.c.)*

Approvazione preventivo spese annuali	maggioranza	almeno	maggioranza	almeno
	degli intervenuti	500/1.000	degli intervenuti	334/1.000
Approvazione rendiconto				
annuale amministratore	"	"	"	"
Compenso amministratore	"	"	"	"
Impiego residuo attivo di gestione	"	"	"	"
Interventi di recupero	"	"	"	"
(2° comma art. 30 L. 5/8/1978, n. 457)				
Opere di manutenzione straordinaria	"	"	"	"
Ripartizione spese annuali fra i condomini	"	"	"	"
Altre delibere per le quali non sia richiesta				
una diversa maggioranza	"	"	"	"
Approvazione e modifica regolamento assembleare	maggioranza	almeno	maggioranza	almeno
	degli intervenuti	500/1.000	degli intervenuti	500/1.000

Approvazione e modifica tabelle millesimali

aventi natura deliberativa

”

”

”

”

*Attribuzione della capacità giuridica*

”

”

”

”

Costruzione autorimesse nel sottosuolo

”

”

”

”

(3° comma art. 9 L. 24/3/1989, n. 122)

Liti attive e passive relative a materie che

esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore

”

”

”

”

Nomina e revoca amministratore

”

”

”

”

Ricostruzione dell'edificio perito per meno di  $\frac{3}{4}$

”

”

”

”

Riparazioni straordinarie di notevole entità

”

”

”

”

Scioglimento del condominio nel caso di

edificio indivisibile

”

”

”

”

*Innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più*

”

”

”

”

*comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*

”

”

”

”

<i>Modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni e sostituzione delle stesse</i>	<i>maggioranza</i>	<i>almeno</i>	<i>maggioranza</i>	<i>almeno</i>
	<i>degli intervenuti</i>	<i>667/1.000</i>	<i>degli intervenuti</i>	<i>667/1.000</i>
Scioglimento del condominio nel caso occorran opere di sistemazione per dividere l'edificio	maggioranza dei partecipanti	almeno 667/1.000	maggioranza dei partecipanti	almeno 667/1.000
	al condominio		al condominio	
Innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio	tutti i condomini	1.000/1.000	tutti i condomini	1.000/1.000
Innovazioni che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino	"	"	"	"
Approvazione e modifica regolamento contrattuale	"	"	"	"
Approvazione e modifica tabelle millesimali aventi natura convenzionale	"	"	"	"
Ricostruzione dell'edificio perito per almeno 3/4	"	"	"	"

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **Maggioranza (secondo comma art. 1120 c.c.)**

Ridotto il *quorum* per le delibere aventi per oggetto le opere e gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche; è infatti sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334/1.000 (attualmente è richiesta la maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000, in prima convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio in rappresentanza di almeno 334/1.000 in seconda convocazione); ciò, però, a condizione che nella convocazione della relativa assemblea si rispettino formalità e termine di cui al secondo comma dell'art. 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**). Per le modalità da seguire ai fini della delibera **v. INNOVAZIONI**.

### **COMUNIONE (art. 1139 c.c.)**

Questo articolo, relativamente a quanto non espressamente previsto dal Capo che regola il condominio, conferma il rinvio alle norme sulla comunione in generale, aggiungendo però che dette norme vanno osservate non incondizionatamente ma "in quanto compatibili".

### **CONDIZIONAMENTO - v. RISCALDAMENTO (Rinuncia da parte di un condomino)**

### **CONSIGLIO DI CONDOMINIO (art. 1130-ter c.c.)**

Quest'organo, finora introdotto dalla pratica e riconosciuto dalla giurisprudenza, può essere nominato dall'assemblea negli edifici con *più di nove unità immobiliari*. E' composto da *almeno tre condomini* e ha funzioni consultive e di controllo.

### **CONTO CORRENTE (sesto e settimo comma art. 1129 c.c.)**

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 un apposito conto corrente, *postale o bancario*, intestato al condominio, prevedendo modalità idonee a consentire a ciascun condomino la *consultazione del relativo estratto-conto*. Per gli edifici con *più di nove unità immobiliari*, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo può disporre le modalità e i limiti con i quali l'amministratore può prelevare somme dal conto condominiale, eventualmente designando un condomino con potere di *firma congiunta* con l'amministratore; l'assemblea provvede analogamente nel caso in cui abbia deliberato spese straordinarie.

## **CONTRIBUTI CONDOMINIALI**

### **Conduttore (quinto comma art. 67 disp. att. e trans. c.c.)**

Il conduttore, salvo patto contrario, sarà *obbligato in via principale* nei confronti del condominio a concorrere alle spese attinenti all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Attualmente, invece, obbligato al pagamento nei confronti del condominio è il locatore, che può rivalersi nei confronti del conduttore per gli importi da questi dovuti.

### **Mora (nono comma art. 1129 c.c. e art. 63 disp. att. e trans. c.c.)**

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio, se del caso con richiesta di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione, entro *quattro mesi* dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In difetto, scaduto il termine, gli obbligati in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà (vincolo reintrodotta dalla novella dopo che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione l'avevano cancellato) e, fermo restando il diritto dei creditori del condominio di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti, *l'amministratore risponde solidalmente* con questi ultimi delle somme non riscosse e dei conseguenti danni.

Si diceva della reintrodotta solidarietà; questa, però è ora temperata dalla previsione del beneficio della *preventiva escussione*, una sorta di compromesso fra obbligazione parziaria e obbligazione solidale: i creditori del condominio, quindi, prima di pretendere dai condomini solvibili quanto dovuto dai condomini morosi, devono escutere questi ultimi. I condomini in regola con i pagamenti, che subiscano pregiudizio per fatto degli altri condomini o dell'amministratore, possono ovviamente rivalersi nei loro confronti.

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

### ***Decreto ingiuntivo***

La novella prevede espressamente che l'amministratore, per poter chiedere, sulla base dello stato di ripartizione dei contributi condominiali approvato dall'assemblea, un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti del condomino moroso, non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea (circostanza peraltro già ammessa dalla giurisprudenza), aggiungendo che lo stesso amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi.

### **Usufruttuario (quinto comma art. 67 disp. att. e trans. c.c.)**

L'usufruttuario sarà *obbligato in via principale* nei confronti del condominio a concorrere alle spese relative all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Attualmente, invece, obbligato al pagamento nei confronti del condominio è il nudo proprietario, che può rivalersi nei confronti dell'usufruttuario (se però l'atto dal quale risulta l'usufrutto è stato trascritto nei registri immobiliari, per la Cassazione il condominio è tenuto a rivolgersi direttamente all'usufruttuario per le spese a lui facenti carico ai sensi dell'art.

1004 c.c.).

### **Vendita dell'unità immobiliare (quarto comma art. 63 disp. att. e trans. c.c.)**

E' previsto che il condomino che ha alienato l'unità immobiliare *risponda in solido* con l'avente causa nei confronti del condominio non più per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, come avviene attualmente, ma per le obbligazioni sorte fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore *copia autentica del titolo che attua il trasferimento del diritto*.

### **CREDITORI DEL CONDOMINIO (settimo comma art. 1129 c.c.)**

I creditori del condominio sono *preferiti* ai creditori particolari dell'amministratore e a quelli di ciascun condomino; in caso d'insolvenza dell'amministratore o di un condomino, quindi, i creditori del condominio devono essere soddisfatti con precedenza sui creditori particolari di costoro.

### **DELIBERE ASSEMBLEARI**

#### **Impugnazione (quarto comma art. 1137 c.c.)**

E' stata introdotta la *sospensione del termine* di 30 giorni, previsto ai fini dell'impugnazione delle delibere assembleari. La sospensione opera in caso di domanda cautelare anteriore alla causa, dal giorno del deposito del ricorso a quello della comunicazione della decisione. Il termine è sospeso anche qualora 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 decorsi 90 giorni dall'avvio della stessa.

#### **Omessa esecuzione (secondo comma art. 1134 c.c.)**

Se una delibera non viene eseguita, ciascun condomino, dopo aver *diffidato l'amministratore*, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente *30 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 alle spese dell'esecuzione.

## **DESTINAZIONE D'USO**

### **Tutela (art. 1117-*quater* c.c.)**

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

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

### **DISTANZE (secondo comma art. 1117-*bis* c.c.)**

La normativa sulle distanze legali (art. 873 e segg. c.c.) non si applica al condominio se

incompatibile con le condizioni dei luoghi, tenuto conto dell'amenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale: principio, questo, da tempo sancito dalla giurisprudenza.

## **INNOVAZIONI**

### **Maggioranza (quinto comma art. 1136 c.c.)**

Il *quorum* per l'approvazione delle innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni è stato ridotto: è sufficiente, infatti, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000, anziché quello della maggioranza dei partecipanti al condominio in rappresentanza di almeno 667/1.000. Inoltre è stato introdotto un *quorum* ulteriormente ridotto (maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno 334/1.000) per le delibere aventi per oggetto le opere e gli interventi diretti a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'edificio e degli impianti, ad eliminare le barriere architettoniche, a contenere i consumi energetici, a realizzare parcheggi e a favorire 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 (**v. Sicurezza e salubrità dell'edificio e degli impianti, ANTENNA, BARRIERE ARCHITETTONICHE, PARCHEGGIO e RISPARMIO ENERGETICO**). Quest'ultimo *quorum*, però, è valido a condizione che l'assemblea sia stata convocata nel rispetto delle formalità e del termine di cui al secondo comma dell'art. 1117-ter c.c. (**v. PARTI COMUNI (Modificazioni e sostituzioni)**). Il condomino interessato all'adozione di taluna delle delibere sopra indicate deve *comunicare all'amministratore* il contenuto specifico e le modalità degli interventi proposti, e questi deve *convocare l'assemblea entro 30 giorni*.

## **MILLESIMI**

### **Legittimazione passiva (secondo comma art. 69 disp. att. e trans c.c.)**

Ai soli fini della *revisione* delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea; in difetto può essere revocato ed è obbligato a risarcire il danno.

### **Revisione e modifica (primo comma art. 69 disp. att. e trans c.c.)**

I millesimi potranno essere riveduti o modificati anche quando il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano risulti alterato in conseguenza di trasformazioni o modifiche oggetto di *sanatoria edilizia* che siano *approvate dagli altri condomini*. In tal caso ogni relativa *spesa* è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio. Per quanto attiene alla modifica o alla revisione delle tabelle che siano conseguenza di errore, la novella precisa che deve trattarsi di *errore di calcolo*.

### **Trascrizione (secondo comma art. 1118 c.c.)**

Gli atti e le sentenze che comportano modifiche dei millesimi di proprietà devono essere resi pubblici mediante *trascrizione* nei registri immobiliari.

### **OPERE (art. 1122 c.c.)**

Il condomino non può, nell'unità immobiliare di sua proprietà o nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso esclusivo, eseguire opere o modifiche, o svolgere attività o variare la destinazione d'uso indicata nel titolo, se ciò reca danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive, o ne diminuisce notevolmente il godimento o il valore, o reca pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In particolare, se le modifiche comportano l'esecuzione di *opere*, ne dev'essere data preventiva notizia all'amministratore.

### **PARCHEGGIO**

### **Maggioranza (secondo comma art. 1120 c.c.)**

Ridotto il *quorum* per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari: è infatti sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334/1.000 (anziché 500/1.000), a condizione, però, che la relativa assemblea venga convocata nel rispetto delle forme e del termine stabiliti dal secondo comma dell'art. 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**).

### **PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO**

#### **Diritti dei partecipanti (art. 1118 c.c.)**

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore delle parti di sua proprietà esclusiva, salvo che il titolo disponga altrimenti.

#### **Elencazione (art. 1117 c.c.)**

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

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

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

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il

riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La riformulazione di questo articolo si caratterizza per un'elencazione più dettagliata delle parti comuni; vi sono infatti compresi anche i *decori dei balconi*, la cui appartenenza è stata finora oggetto di numerose dispute giudiziarie.

### **Indivisibilità (art. 1119 c.c.)**

Questo articolo, come integrato dalla novella, stabilisce che le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che questa non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, o esse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una delibera adottata ai sensi dell'articolo 1117-ter (**v. Sostituzione e modifica**).

### **Rinuncia al diritto (terzo comma art. 1118 c.c.)**

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

### **Sostituzione e modifica (art. 1117-ter c.c.)**

La sostituzione delle parti comuni o la modifica della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'attività o è altrimenti realizzabile l'interesse comune, può essere approvata dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667/1.000.

La delibera dev'essere adottata, pena nullità, con atto pubblico, e deve:

- 1) contenere la dichiarazione espressa dell'amministratore di aver effettuato la convocazione dell'assemblea osservando la forma, il contenuto ed il termine appresso

indicati;

- 2) determinare l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino una diminuzione del loro diritto sulle parti comuni, tenuto conto di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva e della condizione dei luoghi.

La *convocazione* di questo tipo di assemblea dev'essere effettuata mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno 60 giorni liberi prima della data di convocazione; l'avviso deve individuare, pena nullità, le parti comuni, indicare l'oggetto della delibera e descrivere il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o delle modifiche che i condomini che hanno richiesto la convocazione dell'assemblea intendono proporre.

La convocazione deve rimanere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o in quelli destinati a questo fine.

### **Amministratore (primo comma art. 1131 c.c.)**

Quando l'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle delibere aventi per oggetto la sostituzione delle parti comuni o la modifica della loro destinazione d'uso, ed esegue gli atti ad esse relativi, esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni.

### **Trascrizione - v. MILLESIMI (Trascrizione)**

### **Usucapione (terzo comma art. 1117-bis)**

Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'art. 1144 c.c.; da ciò discende che tali atti, salvo non si dimostri il contrario, non possono essere posti a fondamento del possesso e quindi (ricorrendone gli altri presupposti) dell'usucapione del bene comune.

## **RAPPRESENTANTE IN ASSEMBLEA (art. 67 disp. att. e trans. c.c.)**

### **Amministratore**

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea; il divieto mette fine ai contrasti sorti a causa del conflitto d'interessi che si viene a determinare quando si tratta di votare sull'operato dell'amministratore.

### **Limiti**

Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e più di un quinto del valore proporzionale. Questa norma va presumibilmente interpretata nel senso che debbano sussistere entrambe le limitazioni: così, se i condomini sono 20, una persona può rappresentarne anche 6, a condizione che, messi insieme, non rappresentino più di 200/1.000; di contro, se un condomino, da solo, è titolare di oltre 200/1.000, una persona può rappresentarlo in assemblea, a condizione che non ne rappresenti più di altri tre. Se così non fosse, il titolare di più di 200/1.000 non potrebbe essere rappresentato in assemblea, o potrebbe esserlo limitatamente a questa quota.

### **Supercondominio - v. SUPERCONDOMINIO (Rappresentante in assemblea)**

## **REGISTRI CONDOMINIALI (art. 1130, nn. 6 e 7, c.c.)**

La riforma introduce i seguenti registri condominiali, la cui tenuta è affidata all'amministratore:

- *registro di anagrafe condominiale*: contiene i dati anagrafici dei condomini (generalità, codice fiscale, residenza o domicilio), i dati catastali delle unità immobiliari, analoghe annotazioni relative ai titolari di diritti reali (per es. usufrutto) e di diritti personali (per es. uso, abitazione) di godimento, oltre all'indicazione delle attività svolte in attuazione della normativa di sicurezza. I suddetti elementi devono essere forniti all'amministratore, per iscritto, dai singoli condomini, entro 60 giorni dalla variazione dei dati. In caso di inerzia,

mancanza o incompletezza della comunicazione da parte dei condomini, l'amministratore richiede loro, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro. Decorso 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria alla tenuta del registro, addebitandone il costo al condomino inadempiente;

- *registro dei verbali delle assemblee*: vi devono essere annotate, a tutela degli assenti, le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte e le delibere adottate, nonché le eventuali dichiarazioni rese dai condomini;

- *registro di nomina e revoca dell'amministratore*: vi vengono indicate, in ordine cronologico, le date di nomina e di revoca degli amministratori succedutosi nell'incarico, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale;

- *registro di contabilità*: può essere tenuto anche con modalità informatizzate e vi devono essere annotati, in ordine cronologico, i movimenti in entrata e in uscita; contiene una sola colonna per le entrate, in cui vanno annotate le somme riscosse e la relativa causale, e distinte colonne per le uscite: una per ogni voce omogenea di spesa.

### **RENDICONTO (art. 1130-bis c.c.)**

Il rendiconto dev'essere 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, e dev'essere accompagnato da una *relazione esplicativa* della gestione, con l'indicazione anche degli eventuali problemi condominiali risolti e da risolvere. 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 (termine corrispondente a quello ordinario di prescrizione e finora seguito da molti amministratori).

## **RISCALDAMENTO**

### **Rinuncia da parte di un condomino (quarto comma art. 1118 c.c.)**

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento, né aggravii di spesa per gli altri condomini. Il rinunciante è tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese richieste dalla manutenzione straordinaria dell'impianto e dalla sua conservazione e messa a norma: criterio, questo, costantemente ribadito dalla giurisprudenza.

### **Termoregolazione e contabilizzazione del calore (secondo comma art. 1120 c.c.)**

Le innovazioni riguardanti l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, e il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, potranno essere deliberate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334/1.000 (attualmente è richiesta la maggioranza semplice delle quote millesimali), a condizione, però, che l'assemblea venga convocata rispettando forme e termine prescritti dal secondo comma dell'art. 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**).

### **RISPARMIO ENERGETICO (secondo comma art. 1120 c.c.)**

#### **Maggioranza**

Modificato il *quorum* per le delibere aventi per oggetto le opere e gli interventi volti al contenimento del consumo energetico; con la riforma potranno essere deliberati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334/1.000 (attualmente è richiesta la maggioranza semplice delle quote millesimali), a condizione, però, che l'assemblea venga convocata rispettando forme e termine prescritti dal

secondo comma dell'art. 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**).

## **SCALE**

### **Manutenzione e ricostruzione (primo comma art. 1124 c.c.)**

La disciplina dell'ascensore, seguendo un consolidato indirizzo giurisprudenziale, viene *assimilata*, relativamente alle spese di manutenzione e ricostruzione, a quella delle scale. Scale e ascensori, pertanto, sono mantenuti e ricostruiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. Il criterio di ripartizione della spesa è rimasto invariato: metà in ragione del valore della singola unità immobiliare, e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

### **SICUREZZA E SALUBRITA' DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI (secondo comma art. 1120 c.c.)**

Le opere e gli interventi volti a migliorare la *sicurezza* e la *salubrità* dell'edificio e degli impianti possono essere deliberati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 334/1.000, ma la relativa assemblea dev'essere convocata rispettando forme e termine di cui al secondo comma dell'art. 1117-ter c.c. (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Modificazioni e sostituzioni**). Per le modalità da seguire ai fini della delibera **v. INNOVAZIONI**.

### **Urgenza (art. 1122-bis c.c.)**

Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino le condizioni di *sicurezza* imposte dalla legge. La *manca*za delle condizioni di sicurezza 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 vi

accedono abitualmente, anche ai fini della loro legittimazione ad esigerne la tutela.

Qualora sussista il sospetto non infondato che difettino le condizioni di sicurezza di cui sopra, l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, *accede* alle parti comuni dell'edificio o *interpella* il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo della singola unità immobiliare (per es. conduttore, comodatario), affinché sia consentito l'accesso a un *tecnico* nominato di comune accordo per l'eventuale redazione di un *piano d'intervento* volto a ripristinare le indispensabili condizioni di sicurezza (l'interpellato può, d'accordo con il tecnico, stabilire le modalità dell'accesso). La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle norme 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 sopra.

*Se risulta* la descritta situazione di pericolo, il condomino deve *comunicare all'amministratore* le modalità e il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori di messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

*Nei confronti di coloro che* rifiutino senza ragione il consenso all'accesso, o contestino od ostacolino il piano d'intervento concordato, possono essere richiesti al giudice gli opportuni provvedimenti cautelari. Il giudice, 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 10 giorni dalla diffida anche di un solo condomino, in caso d'inerzia dell'amministratore, ognuna delle persone che stabilmente occupa il condominio o vi accede abitualmente può adire l'A.G. anche in via d'urgenza.

### **Documentazione**

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano d'intervento

dev'essere integrata da una *relazione* in cui siano elencati dettagliatamente i lavori eseguiti e i materiali impiegati. *Copia* della documentazione è conservata agli atti del condominio. Chi occupa stabilmente l'edificio o vi accede abitualmente ha il diritto di ottenere, a proprie spese, *copia* della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari.

## **SPESE COMUNI**

### **Condominio parziale (secondo comma art. 1123 c.c.)**

La riformulazione del secondo comma dell'art. 1123 c.c. stabilisce che, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso, *anche potenziale* e come determinato dalla legge o dal titolo, che ciascuno può farne.

### **Sottrazione all'obbligo di contribuzione - v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (Rinuncia al diritto)**

### **SUPERCONDOMINIO (primo comma art. 1117-bis c.c.)**

La normativa sul condominio viene estesa, in quanto compatibile, al *supercondominio* (istituto finora riconosciuto dalla giurisprudenza), ossia alla situazione in cui più unità immobiliari o più edifici, o più condomini di unità immobiliari o di edifici, hanno parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

### **Rappresentante in assemblea (terzo comma art. 67 disp. att. e trans. c.c.)**

I condomini di ciascun edificio e proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio designano, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000, il loro rappresentante in seno all'assemblea del supercondominio; 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 delibere di cui all'articolo 1117-ter (**v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, Sostituzione e modifica**) ed eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Finora la giurisprudenza aveva richiesto, per il funzionamento di questo tipo di assemblea, la convocazione di tutti i condomini del supercondominio.

## **TRASCRIZIONE**

### **Dall'art. 2643 c.c.**

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

14) gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter, e le sentenze, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

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

### **Amministratore (quinto comma art. 1131 c.c.)**

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 (**v. AMMINISTRATORE, Revoca, Autorità Giudiziaria**).

### **Delibere (terzo comma art. 2659 c.c.)**

Le trascrizioni delle delibere di cui all'articolo 1117-ter (ossia quelle aventi per oggetto la sostituzione delle parti comuni o la modifica della loro destinazione d'uso) 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'art. 2643 c.c. devono essere trascritti a favore e contro le parti medesime.

**Nota di trascrizione (primo comma, n. 1, art. 2659 c.c.)**

Quando si chiede la trascrizione di un atto riguardante il condominio, per il quale sia richiesta questa formalità ai sensi dell'art. 2643, n. 14 e 14-*bis*, c.c., occorre *indicare* nella nota di trascrizione la denominazione del condominio, l'ubicazione e il codice fiscale.

**Parti comuni - v. MILLESIMI (Trascrizione)**

**URGENZA - v. SICUREZZA E SALUBRITA' DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI (Urgenza)**

**USUCAPIONE - v. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (Usucapione)**

**VOTO**

**Conduttore (quinto comma art. 67 disp. att. e trans. c.c.)**

Il conduttore, che attualmente può votare solo le delibere aventi per oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, viene da questo punto di vista equiparato all'usufruttuario, essendo ammesso a votare le delibere aventi per oggetto l'ordinaria amministrazione e il godimento dei beni e dei servizi comuni. E' però fatto salvo l'eventuale patto contrario. Nelle altre delibere il diritto di voto spetta sempre al proprietario.