

Il Sole **24 ORE**

# Guida al Diritto

*Spiega*

## La RIFORMA del CONDOMINIO

Vademecum per capire  
la legge n. 220 del 2012

[www.guidaaldiritto.ilsole24ore.com](http://www.guidaaldiritto.ilsole24ore.com)

**NOVITÀ**

Guida al  
**Diritto**

**il MASSIMARIO**

delle Sezioni Unite  
della Corte di Cassazione

**2001-2011**



**IN OFFERTA -15%**  
**€ 127,50 invece di € 150,00**

**IL MASSIMARIO  
DELLE SEZIONI UNITE  
DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

Il Massimario contiene una ricca rassegna delle pronunce degli ultimi **undici anni** (2001-2011) delle **Sezioni Unite della Corte di Cassazione**.

Il **volume** offre una ponderata selezione delle massime contenute nel Cd-Rom, suddivise per **argomenti organizzati in ordine alfabetico**, con una particolare attenzione alle tematiche più ricorrenti nell'esercizio quotidiano della professione.

Il **Cd-Rom** allegato contiene l'**archivio completo di tutte le pronunce** (massime e testi integrali), consultabili attraverso una triplice chiave di accesso: ricerca per parola, per tipologia di documento, per estremi.

Il progetto editoriale nasce dalla considerazione del notevole ruolo, oggi rafforzato nel settore civile dalla riforma del 2006, che tali pronunce assumono nel quadro della funzione di nomofilachia affidata alla Suprema Corte. Una funzione di importanza fondamentale in quanto, attraverso le sue pronunce, fissa un'interpretazione che deve avere valore persuasivo ed esemplare per tutti i giudici dell'ordinamento. La conoscenza di tali orientamenti giurisprudenziali, avendo efficacia di precedente nei confronti di futuri giudici, risulta, quindi, essere indispensabile per il professionista.

**Pagg. 464 + Cd-Rom – € 150,00**

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

[www.librerie.ilssole24ore.com](http://www.librerie.ilssole24ore.com)

**GRUPPO24ORE**

**BUONO D'ORDINE**

**18502**  
CODICE CAMPAGNA

**Sì**, desidero acquistare il volume:

**IL MASSIMARIO DELLE SEZIONI UNITE DELLA CORTE DI CASSAZIONE** (cod. 7964) a **€ 127,50** anziché **€ 150,00**

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

**COME ACQUISTARE**

**CON BOLLETTINO POSTALE\***

Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.  
**IMPORTANTE:** indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

**CON CONTRASSEGNO\***

**Al momento di ricevere la merce**

\*In entrambi i casi inviare il coupon scegliendo la seguente opzione

**VIA FAX** Inviare il coupon compilato al numero **02 06 30225402**

**VIA MAIL** Il coupon compilato può essere inviato in PDF anche all'indirizzo:  
**fax.5402@ilssole24ore.com**

**ON LINE** All'indirizzo **www.shopping24.it**

Servizio Clienti Libri: tel. **02 06 3022.5680** - e mail: [servizioclienti.libri@ilssole24ore.com](mailto:servizioclienti.libri@ilssole24ore.com)

**DATI ANAGRAFICI**

COGNOME NOME .....

RAGIONE SOCIALE .....

INDIRIZZO .....

CAP ..... CITTÀ ..... PROV. ....

TELEFONO ..... CELLULARE .....

E-MAIL .....

PARTITA IVA [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] **ATTENZIONE! CAMPI OBBLIGATORI**

CODICE FISCALE [ ]

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, bari la casella qui accanto  **Informativa ex D.Lgs. 196/03:** Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per conferire i servizi indicati e, se ha espresso la relativa opzione, per aggiornarla su iniziative ed offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.lgs 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc) rivolgendosi al Responsabile del Trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Professionale presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20016 Pero (Mi). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

**C**on un "colpo di coda" di fine legislatura, il Parlamento, e segnatamente (quale ultimo step) la Commissione giustizia del Senato, ha approvato (nella seduta deliberante del 20 novembre 2012) la cosiddetta "riforma" della normativa applicabile alla fattispecie del condominio negli edifici, generando un notevole tumulto di notizie sulla stampa, generalista e non (si vedano, ad esempio e addirittura, le prime pagine di alcuni grandi quotidiani). La legge 11 dicembre 2012 n. 220 - pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" del 17 dicembre 2012 n. 293 - entrerà in vigore tra sei mesi, cioè il 18 giugno 2013.

La definizione di "colpo di coda" non vuol certo esser irriverente e si collega, invece, alle stesse dichiarazioni dei componenti della Commissione i quali, nella citata ultima seduta, a fronte della presentazione di decine di emendamenti (circa 60), hanno ritenuto opportuno procedere al loro integrale ritiro. Lo scopo dichiarato è stato quello di consentire un'approvazione definitiva della legge 220/2012, evitando un ulteriore passaggio alla Camera dei Deputati, probabilmente non possibile visti gli stretti tempi di fine legislatura. Di fronte a tali dinamiche (che hanno un'evidente natura a-tecnica) è inevitabile il sorgere di qualche perplessità in ordine alla qualità del testo definitivamente licenziato. Per fare un esempio, l'introduzione dell'articolo 71-quater, riguardante il procedimento di mediazione "obbligatoria" di cui al Dlgs n. 28

del 2010 è ugualmente avvenuta (come detto, il 20 novembre 2012) nonostante la Corte costituzionale (con la sentenza n. 235 del 2012, con dispositivo depositato il 23 ottobre 2012) ne avesse dichiarato l'incostituzionalità.

A prescindere dai singoli aspetti, comunque, l'impressione che da tutto ciò si ricava è quella di un testo certamente migliorabile già ab origine, col quale, tuttavia, migliaia di operatori e molti più cittadini dovranno confrontarsi non appena entrerà in vigore (trascorso il previsto termine di 6 mesi dalla pubblicazione). Nella sostanza, l'impianto della legge 220/2012 mette a sistema una serie di orientamenti della giurisprudenza che si sono consolidati in settanta anni dall'applicazione del codice civile e ora sono stati "incamerati" all'interno delle regole civilistiche. Al di là della portata dell'operazione fatta dal legislatore, la legge 220/2012 non va giudicata come una semplice traslazione di orientamenti: nel testo, infatti, sono presenti un catalogo di idee "vecchie" e "nuove". Queste ultime sono tutt'altro che poche: si va dall'istituto del supercondominio al rafforzamento del ruolo dell'amministratore, che diventa una sorta di "principe" della "gestione". Veniamo ora alla presentazione di questo lavoro. Dopo il testo del provvedimento e le appendici, che "segnano" le modifiche al codice civile, si passa all'esame degli istituti relativi al patrimonio, alle innovazioni alla proprietà comune, alla ripartizione delle spese, alla nuova figura dell'amministratore, alle modifiche alla parte dedicata all'assemblea e alle altre norme. Chiude, infine, l'opera un pratico dizionario dei termini più comuni con l'indicazione della giurisprudenza di riferimento. Buona lettura.

## Più certezze nella gestione quotidiana degli edifici

### AVVISO

IL CONTENUTO DELLA PRESENTE MONOGRAFIA È GIÀ STATO  
PROPOSTO SU «GUIDA AL DIRITTO»

N. 3 DEL 12 GENNAIO 2013 E N. 4 DEL 19 GENNAIO 2013

# Il Sole **24 ORE** Guida al **Diritto** *Spiega*

## S O M M A R I O

**LA LEGGE 220/2012****SEMAFORO VERDE PER LA RIFORMA DEL CONDOMINIO: REGOLE OPERATIVE A PARTIRE DAL 18 GIUGNO 2013**

Legge 11 dicembre 2012 n. 220

PAG. 7

**L'APPENDICE**

Articolo per articolo le innovazioni al codice civile

PAG. 21

**L'APPENDICE**

Come cambiano le disposizioni di attuazione

PAG. 36

**I COMMENTI****GUIDA ALLA LETTURA****LA MAPPA DEL PROVVEDIMENTO**

PAG. 43

**LE NOVITÀ****NON PASSA L'EQUIPARAZIONE AL REGIME DELLE SOCIETÀ E IL**

® RIPRODUZIONE RISERVATA

**"RESTYLING" SEGUE LE DETERMINAZIONI DEI GIUDICI**

PAG. 53

**NORME & ORIENTAMENTI****POSSIBILE INSTALLARE IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA CHE VIGILINO ESCLUSIVAMENTE SULLE AREE COMUNI**

PAG. 58

**IL PATRIMONIO**

Parti comuni, spunta anche il godimento periodico

PAG. 62

**IL PATRIMONIO**

Sfumata la nozione di aree destinate a parcheggio

PAG. 64

**L'AMBITO DI APPLICAZIONE**

Promosso a rango di legge il supercondominio

PAG. 69

**L'AMBITO DI APPLICAZIONE**

La nuova figura in linea con il prevalente indirizzo

PAG. 71

**LE INNOVAZIONI**

"Mano libera" sul cambio di destinazione d'uso

PAG. 75

**LE INNOVAZIONI**

Tre tipologie per innovazioni senza conflitto

PAG. 79

**LE SPESE**

Morosità: decreto ingiuntivo anche con contrari

PAG. 83

**LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE**

L'amministratore fa il "pieno" di responsabilità

PAG. 87

**LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE**

Mandato annuale, con possibilità di rinnovo

PAG. 90

**LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE**

Spetta all'assemblea richiedere la polizza Rc  
PAG. 93

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE  
Conto corrente: il "cardine" della contabilità  
PAG. 95

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE  
Revoca, ampliate le ipotesi di gravi irregolarità  
PAG. 98

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE  
Obbligatoria la tenuta delle scritture contabili  
PAG. 102

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE  
Amministratore alla prova della professionalità  
PAG. 105

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

Un atto dovuto la comunicazione dei morosi  
PAG. 107

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE  
Condòmini in regola garanti di chi non paga  
PAG. 111

LE ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA  
Istituzionalizzato il «consiglio di condominio»  
PAG. 117

LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA  
Modificati i quorum per le delibere assembleari  
PAG. 119

LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA  
Atti: aumentano le garanzie con la forma scritta  
PAG. 124

LE DECISIONI DELL'ASSEMBLEA

Sparisce il ricorso, impugnative con regole ordinarie  
PAG. 128

IL REGOLAMENTO  
Cade il divieto sul possesso di animali domestici  
PAG. 130

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE  
Rettifica delle tabelle millesimali solo all'unanimità  
PAG. 132

LE NORME SPECIALI  
Arriva il sito internet per consultare ed estrarre atti  
PAG. 136

IL CONTENZIOSO  
La proposta di mediazione al vaglio dell'assemblea  
PAG. 140

IL DIZIONARIO  
Le parole per orientarsi nella legge  
PAG. 145

[www.guidaaldiritto.ilsole24ore.com](http://www.guidaaldiritto.ilsole24ore.com)



Direttore  
Responsabile:  
**ROBERTO NAPOLETANO**

Vicedirettore:  
**AGOSTINO PALOMBA**

**Redazione:** Rosa Maria Attanasio (vicecaporedattore) - Daniela Casciola (caposervizio) - Carmine De Pascale (caposervizio) - Remo Bresciani (vicecaposervizio) - Simona Gatti (vicecaposervizio) - Nicola Barone - Aldo Di Cagno - Roberta Giuliani - Francesco Machina Grifeo - Patrizia Maciocchi - Vittorio Nuti - Luigi Petrella - Giampaolo Piagnerelli - Paola Rossi - Alessandro Vitiello.

**GRUPPO 24 ORE**

**Proprietario ed Editore:** Il Sole 24 ORE S.p.A.  
**Presidente:** GIANCARLO CERUTTI  
**Amministratore Delegato:** DONATELLA TREU

**Progetto grafico:** Design e Grafica - Il Sole 24 ORE Area Tax & Legal  
**Sede legale e Direzione:** Via Monte Rosa, n. 91 - 20149 Milano  
Registrazione Tribunale di Avezzano n. 117 del 27 luglio 1994

**Redazione:** Piazza dell'Indipendenza, 23 B, C - 00185 Roma - Tel. 063022.6307- 063022.6400 - Telefax 063022.6606.

Il Sole 24 ORE S.p.A. Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo periodico può essere riprodotta con mezzi grafici e meccanici quali la fotocopione e la registrazione. Manoscritti e fotografie, su qualsiasi supporto veicolati, anche se non pubblicati, non si restituiscono.

**Servizio Clienti Periodici:** Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ). Tel. 063022.5680 oppure 023022.5680 - Fax 063022.5400 oppure 023022.5400

**Abbonamento annuale (Italia):** Guida al Diritto (rivista + supplementi + versione digitale): euro 280,00 IVA inclusa\*; per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contatti il Servizio Clienti (tel. 02 oppure 06.3022.5680; mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com). Gli abbonamenti possono essere sottoscritti con carta di credito telefonando direttamente al n. 02 oppure 06 3022.5680, oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203 via fax allo 02 oppure 06.3022.5406.

**Arretrati (numeri settimanali e dossier mensili/bimestrali):** € 18,00 comprensivi di spese di spedizione. Per richieste di arretrati e numeri singoli inviare anticipatamente l'importo seguendo le stesse modalità di cui sopra. I numeri non pervenuti possono essere richiesti collegandosi al sito <http://servizioclienti.periodici.ilsole24ore.com> entro due mesi dall'uscita del numero stesso.

\* L'importo della versione digitale è di € 2,00 IVA inclusa.

**Concessionaria esclusiva di pubblicità:** Focus Media Advertising - "FME Advertising Srl di Elena Anna Rossi & C." - Sede legale: P.zza A. de Gasperi n. 15 - Gerenzano (VA) - Direzione e Uffici: Via Canova n. 19 - 20145 Milano; tel. 02.3453.8183 - fax 02.3453.8184 - email [info@focusmedia.it](mailto:info@focusmedia.it).  
**Stampa:** Il Sole 24 ORE S.p.A. - Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ).

# AVVOCATO

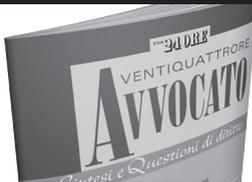


## DAI QUESITI ALLE SOLUZIONI.

ANCHE  
IN VERSIONE  
DIGITALE  
CONSULTABILE  
SU PC, iPad  
E iPhone!


**BUONO D'ORDINE**

52189



**Sì** DESIDERO ABBONARMI PER UN ANNO  
A "VENTIQUATTRORE AVVOCATO"  
a soli € 160,00 (IVA compresa\*)

\*L'importo della versione digitale (disponibile da gennaio 2013) è di 2 euro IVA inclusa. Offerta solo per i nuovi abbonamenti.

**DATI ANAGRAFICI**

COGNOME, NOME .....

RAGIONE SOCIALE .....

INDIRIZZO .....

CAP .....

CITTÀ .....

PROV. ....

TELEFONO .....

CELLULARE .....

E-MAIL .....

PARTITA IVA .....

CODICE FISCALE .....

**ATTENZIONE!  
CAMPI OBBLIGATORI**
**BUONO D'ORDINE**

**ON LINE** Solo a questo indirizzo: [www.shopping24.it](http://www.shopping24.it)

**PayPal**

**VIA TEL** Chiamando il numero **02 o 06 3022.5680**  
esclusivamente con pagamento tramite Carta di credito

**VIA FAX** Inviare il coupon compilato via fax al numero  
**02 o 06 3022.5402**  
Per il pagamento riceverà il bollettino di CCP direttamente al suo recapito

**Classe contrattuale:** la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, bari la casella qui accanto  
**Informativa ex D.Lgs. 196/03:** il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini di personalizzare il contenuto del materiale che viene inviato, e se ha espresso la relativa opzione, per aggiornarla la sua iniziativa ed offerte del Gruppo. Per le esecuzioni e diritti dell'art. 7 D.lgs. 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc.) rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Tax & Legal presso il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Carlo Pisacane 1, 20016 Pers (MI). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'azione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.



# Semaforo verde per la riforma del condominio: regole operative a partire dal 18 giugno 2013

Legge 11 dicembre 2012 n. 220

MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

(Pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" del 17 dicembre 2012 n. 293)

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA  
Promulga

la seguente legge:

## Art. 1

1. L'articolo 1117 del codice civile<sup>[1]</sup> è sostituito dal seguente:

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

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al

punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, 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 applicabilità*). - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 1117-ter. - (*Modificazioni delle destinazioni d'uso*). - Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

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

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni

[1] Per tutte le modifiche al codice civile si veda l'appendice.



d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Art. 1117-*quater*. - (*Tutela delle destinazioni d'uso*). - In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136».

### Art. 3

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

«Art. 1118. - (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

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

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

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

### Art. 4

1. Al primo comma dell'articolo 1119 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio».

### Art. 5

1. Dopo il primo comma dell'articolo 1120 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni 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;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

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, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

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

### Art. 6

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

«Art. 1122. - (*Opere su parti di proprietà o uso individuale*). - Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

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

### Art. 7

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



«Art. 1122-bis. - (*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*). - Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

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

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

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

Art. 1122-ter. - (*Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni*). - Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136».

#### Art. 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 sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo»;

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

#### Art. 9

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

«Art. 1129. - (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*). - Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

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

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

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

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei reca-



piti, anche telefonici, dell'amministratore.

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

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai 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; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

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

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

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

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far ces-

sare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

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

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

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV<sup>[2]</sup>.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati

[2] La sezione I del capo IX del titolo III del libro IV riguarda le disposizioni generali sul mandato.



o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica».

### Art. 10

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, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-*bis* e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei 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 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 con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'as-

semblea, le deliberazioni nonché le brevi 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 revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

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

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni».

### Art. 11

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

«Art. 1130-*bis*. - (*Rendiconto condominiale*). - Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.



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

#### Art. 12

1. Al primo comma dell'articolo 1131 del codice civile, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130».

#### Art. 13

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

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

2. All'articolo 1135 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, il numero 4) è sostituito dal seguente:

«4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori»;

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

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

#### Art. 14

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. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

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

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

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

#### Art. 15

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, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e



dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I<sup>[3]</sup>, con l'esclusione dell'articolo 669-*octies*, sesto comma, del codice di procedura civile<sup>[4]</sup>.

#### Art. 16

1. All'articolo 1138 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

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

essere impugnato a norma dell'articolo 1107<sup>[5]</sup>».

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

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

#### Art. 17

1. Al numero 1) del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».

#### Art. 18

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318<sup>[6]</sup>, è sostituito dal seguente:

«Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizio-

[3] Il capo III del titolo I del libro IV del codice civile tratta del ruolo del creditore.

[4] L'articolo 669-*octies* del Cpc è il seguente:  
(Provvedimento di accoglimento)

*L'ordinanza di accoglimento, ove la domanda sia stata proposta prima dell'inizio della causa di merito, deve fissare un termine perentorio non superiore a sessanta giorni per l'inizio del giudizio di merito, salva l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 669-*novies*.*

*In mancanza di fissazione del termine da parte del giudice, la causa di merito deve essere iniziata entro il termine perentorio di sessanta giorni.*

*Il termine decorre dalla pronuncia dell'ordinanza se avvenuta in udienza o altrimenti dalla sua comunicazione.*

*Per le controversie individuali relative ai rapporti di lavoro alle dipendenze delle pubbliche amministrazioni, escluse quelle devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo, il termine decorre dal momento in cui la domanda giudiziale è divenuta procedibile o, in caso di mancata presentazione della richiesta di espletamento del tentativo di conciliazione, decorsi trenta giorni.*

*Nel caso in cui la controversia sia oggetto di compromesso o di clausola compromissoria, la parte, nei termini di cui ai commi precedenti, deve notificare all'altra un atto nel quale dichiara la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri.*

*Le disposizioni di cui al presente articolo e al primo comma dell'articolo 669-*novies* non si applicano ai provvedimenti di urgenza emessi ai sensi dell'articolo 700 e agli altri provvedimenti cautelari idonei ad anticipare gli effetti della sentenza di merito, previsti dal codice civile o da leggi speciali, nonché ai provvedimenti emessi a seguito di denuncia di nuova opera o di danno temuto ai sensi dell'articolo 688, ma ciascuna parte può iniziare il giudizio di merito.*

*Il giudice, quando emette uno dei provvedimenti di cui al sesto comma prima dell'inizio della causa di merito, provvede sulle spese del procedimento cautelare.*

*L'estinzione del giudizio di merito non determina l'inefficacia dei provvedimenti di cui al sesto comma, anche quando la relativa domanda è stata proposta in corso di causa.*

*L'autorità del provvedimento cautelare non è invocabile in un diverso processo.*

[5] L'articolo 1107 del Cc è il seguente:  
(Impugnazione del regolamento)

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

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

[6] Per tutte le modifiche alle disposizioni di attuazione del codice civile si veda l'appendice.



ne, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori 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 semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

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

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

#### Art. 19

1. L'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 64. - Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

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

#### Art. 20

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

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a

mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

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

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

#### Art. 21

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

«Art. 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. 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 a norma dell'articolo 1106 del codice<sup>[7]</sup>.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria

[7] L'articolo 1106 del Cc è il seguente

*Regolamento della comunione e nomina di amministratore.*

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

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



provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

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

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

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice<sup>[8]</sup> ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice<sup>[9]</sup>. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

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

## Art. 22

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

«Art. 68. - Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice<sup>[10]</sup>, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

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

## Art. 23

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

«Art. 69. - I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una

[8] **L'articolo 1006 del codice civile** è il seguente:

*(Rifiuto del proprietario alle riparazioni)*

*Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.*

[9] **L'articolo 985 del Cc** è il seguente:

*(Miglioramenti)*

*L'usufruttuario ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa.*

*L'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti.*

*L'autorità giudiziaria, avuto riguardo alle circostanze, può disporre che il pagamento dell'indennità prevista dai commi precedenti sia fatto ratealmente, imponendo in questo caso idonea garanzia.*

**L'articolo 986 del Cc** è il seguente:

*(Addizioni).*

*L'usufruttuario può eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica della cosa.*

*Egli ha diritto di toglierle alla fine dell'usufrutto, qualora ciò possa farsi senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In questo caso deve essere corrisposta all'usufruttuario un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.*

*Se le addizioni non possono separarsi senza nocumento della cosa e costituiscono miglioramento di essa, si applicano le disposizioni relative ai miglioramenti.*

[10] **Per gli articoli 1123 e 1136 del Cc** si veda l'appendice.

**L'articolo 1124 del Cc** è il seguente:

*(Manutenzione e ricostruzione delle scale)*



parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

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

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

#### Art. 24

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

«Art. 70. - Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

#### Art. 25

1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

«Art. 71-*bis*. - Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti con-

tro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

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

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

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

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

Art. 71-*ter*. - Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma

*Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

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

L'articolo 1126 del Cc è il seguente:

*(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 ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.*



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

Art. 71-*quater*. - Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28<sup>[11]</sup>, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice<sup>[12]</sup> e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice<sup>[13]</sup>.

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28<sup>[14]</sup>, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

[11] Il comma 1 dell'articolo 5 del Dlgs 28/2010 (*Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*) è il seguente:

1. Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. Il presente comma non si applica alle azioni previste dagli articoli 37, 140 e 140-bis del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, e successive modificazioni.

[12] Il capo II del titolo VII del libro III tratta del condominio negli edifici.

[13] L'articolo 61 delle disposizioni di attuazione del Cc è il seguente:

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

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

L'articolo 62 delle disposizioni di attuazione del Cc è il seguente:

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

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

L'articolo 65 delle disposizioni di attuazione del Cc è il seguente:

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

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

L'articolo 72 delle disposizioni di attuazione del Cc è il seguente:

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

Per gli articoli 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del Cc si veda l'appendice.

[14] L'articolo 11 del Dlgs 28/2010 è il seguente:  
(Conciliazione)

1. Se è raggiunto un accordo amichevole, il mediatore forma processo verbale al quale è allegato il testo dell'accordo medesimo.

**Art. 26**

1. Dopo l'articolo 155 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è inserito il seguente:

«Art. 155-*bis*. - L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-*bis*, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice».

**Art. 27**

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio

1989, n. 13<sup>[15]</sup>, 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. 28**

1. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10<sup>[16]</sup>, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite dalle seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

*Quando l'accordo non è raggiunto, il mediatore può formulare una proposta di conciliazione. In ogni caso, il mediatore formula una proposta di conciliazione se le parti gliene fanno concorde richiesta in qualunque momento del procedimento. Prima della formulazione della proposta, il mediatore informa le parti delle possibili conseguenze di cui all'articolo 13.*

*2. La proposta di conciliazione è comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto ed entro sette giorni, l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata. Salvo diverso accordo delle parti, la proposta non può contenere alcun riferimento alle dichiarazioni rese o alle informazioni acquisite nel corso del procedimento.*

*3. Se è raggiunto l'accordo amichevole di cui al comma 1 ovvero se tutte le parti aderiscono alla proposta del mediatore, si forma processo verbale che deve essere sottoscritto dalle parti e dal mediatore, il quale certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere. Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato. L'accordo raggiunto, anche a seguito della proposta, può prevedere il pagamento di una somma di denaro per ogni violazione o inosservanza degli obblighi stabiliti ovvero per il ritardo nel loro adempimento.*

*4. Se la conciliazione non riesce, il mediatore forma processo verbale con l'indicazione della proposta; il verbale è sottoscritto dalle parti e dal mediatore, il quale certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere. Nello stesso verbale, il mediatore dà atto della mancata partecipazione di una delle parti al procedimento di mediazione.*

*5. Il processo verbale è depositato presso la segreteria dell'organismo e di esso è rilasciata copia alle parti che lo richiedono.*

[15] **L'articolo 2 della legge 13/1989** (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), come modificato dal presente provvedimento, è il seguente:

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

*2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage.*

*3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.*

[16] **L'articolo 26 della legge 10/1991** (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), come modificato dal presente provvedimento, è il seguente:

*(Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti)*

*1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.*



2. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10<sup>[17]</sup>, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

#### Art. 29

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<sup>[18]</sup>, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice».

#### Art. 30

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni<sup>[19]</sup>, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

#### Art. 31

1. All'articolo 23, primo comma, del codice di procedura civile<sup>[20]</sup>, dopo le parole: «per le cause tra condomini» sono inserite le seguenti: «, ovvero tra condomini e condominio,».

2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia, sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

[17] Si veda la nota 16.

[18] Il comma 13 dell'articolo 2-bis del DL 5/2001 (Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi), come modificato dal presente provvedimento, è il seguente:

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

[19] L'articolo 111 del Rd 267/1942 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa) è il seguente:

Le somme ricavate dalla liquidazione dell'attivo sono erogate nel seguente ordine:

1) per il pagamento dei crediti prededucibili;

2) per il pagamento dei crediti ammessi con prelazione sulle cose vendute secondo l'ordine assegnato dalla legge;

3) per il pagamento dei creditori chirografari, in proporzione dell'ammontare del credito per cui ciascuno di essi fu ammesso, compresi i creditori indicati al n. 2, qualora non sia stata ancora realizzata la garanzia, ovvero per la parte per cui rimasero non soddisfatti da questa.

Sono considerati crediti prededucibili quelli così qualificati da una specifica disposizione di legge, e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali di cui alla presente legge; tali crediti sono soddisfatti con preferenza ai sensi del primo comma n. 1).

[20] L'articolo 23 del Cpc, come modificato dal presente provvedimento, è il seguente:

(Foro per le cause tra soci e tra condomini)

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

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



## Art. 32

1. Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella *Gazzetta Ufficiale*.

## I LAVORI PARLAMENTARI

■ *Senato della Repubblica* (atto n. 71):

Presentato dal sen. GIOVANNI LEGNINI ed altri, il 29 aprile 2008.

Assegnato alla II Commissione (giustizia), in sede referente, il 24 settembre 2008, con pareri delle Commissioni I, VI, VIII, X e XIII.

Esaminato dalla II Commissione, in sede referente, il 24 settembre 2008; il 12 novembre 2008; il 21 aprile 2009; il 29 luglio 2009; il 2 e 24 febbraio 2010; l'8 giugno 2010; il 13 e 21 luglio 2010; il 2 agosto 2010; il 28 settembre 2010; il 5 ottobre 2010 e il 17 novembre 2010.

Esaminato in Aula il 19 e 25 gennaio 2011 e approvato il 26 gennaio 2011 in un testo unificato con gli atti n. 355 (sen. ANDREA PASTORE ed altri), n. 399

(sen. FRANCO MUGNAI), n. 1119 (sen. VALERIO CARRARA ed altri) e n. 1283 (sen. GIUSEPPE VALENTINO).

■ *Camera dei deputati* (atto n. 4041):

Assegnato alla II Commissione (giustizia), in sede referente, il 31 gennaio 2011 con pareri delle Commissioni I, V, VI, VIII, IX e X.

Esaminato dalla II Commissione, in sede referente, l'8 marzo 2011; il 5 aprile 2011; il 12 gennaio 2012; il 29 febbraio 2012; il 23 maggio 2012; il 14, 19 e 20 giugno 2012; il 5, 11 e 12 luglio 2012; il 2 agosto 2012; il 6, 12 e 13 settembre 2012.

Esaminato in Aula il 17 e 26 settembre 2012 e approvato, con modificazioni, il 27 settembre 2012.

■ *Senato della Repubblica* (atti nn. 71 - 355 - 399 - 1119 - 1283-B):

Assegnato alla II Commissione (giustizia), in sede deliberante, il 28 settembre 2012 con pareri delle Commissioni I, V, VI, VIII, X e XIII.

Esaminato dalla II Commissione, in sede deliberante, il 23 ottobre 2012 e il 13 novembre 2012 e approvato il 20 novembre 2012.

## I MANUALI DI GUIDA AL DIRITTO

NUOVA EDIZIONE

## GLI ENTI NON PROFIT

A. Propersi, G. Rossi

Il volume è una guida utile e ragionata per tutti coloro che operano nel Terzo Settore. Nella prima parte gli autori tratteggiano la disciplina riguardante la **formazione** e la **conduzione** delle numerose tipologie di enti non profit. Nella seconda parte viene affrontato il tema delle **rilevazioni contabili e dei bilanci**. Le parti terza e quarta sono dedicate all'approfondimento della tematica relativa alla **raccolta fondi** e all'**esame degli aspetti tributari** afferenti gli enti non profit.

La presente edizione, aggiornata con la più **recente normativa e prassi in materia**, approfondisce in particolare le tematiche della **rendicontazione** degli enti, compresa quella sociale, e delle **agevolazioni fiscali** connesse alle erogazioni liberali, tenendo conto delle novità in materia societaria e fiscale come l'introduzione dell'imposta municipale (IMU).

Il **Cd-Rom** contiene i testi delle norme che regolano la gestione e la formazione degli enti e le più significative risoluzioni e circolari ministeriali, aggiornate a marzo 2012. A ciò si aggiunge un ampio materiale giurisprudenziale e documentativo, costituito da formule e modelli nonché dalla raccolta di numerosi quesiti, accompagnati dalle risposte degli esperti.

Pagg. 820 + Cd-Rom - € 88,00



Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

[www.librerie.ilsolo24ore.com](http://www.librerie.ilsolo24ore.com)

GRUPPO 24 ORE



# Articolo per articolo le innovazioni al codice civile

In nero le parti modificate dalla legge 220/2012

## VECCHIO TESTO

### Articolo 1117

#### *Parti comuni dell'edificio*

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

## NUOVO TESTO

### Articolo 1117

#### *Parti comuni dell'edificio*

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

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

### Articolo 1117-bis

#### *Ambito di applicabilità*

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.



## VECCHIO TESTO

**Articolo 1118**

*Diritti dei partecipanti sulle cose comuni* Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

## NUOVO TESTO

**Articolo 1117-ter***Modificazioni delle destinazioni d'uso*

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

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

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

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

**Articolo 1117-quater***Tutela delle destinazioni d'uso*

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

**Articolo 1118***Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

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

**Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di**



## VECCHIO TESTO

**Articolo 1119***Indivisibilità*

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

**Articolo 1120***Innovazioni*

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

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

## NUOVO TESTO

contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

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

**Articolo 1119***Indivisibilità*

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e **con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.**

**Articolo 1120***Innovazioni*

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

**I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni 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;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che consegnano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;



## VECCHIO TESTO

**Articolo 1122***Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

## NUOVO TESTO

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, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

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

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

**Articolo 1122***Opere su parti di proprietà o uso individuale*

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

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

**Articolo 1122-bis***Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiu-



## VECCHIO TESTO

## NUOVO TESTO

dizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

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

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

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

**Articolo 1122-ter*****Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni***

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

**Articolo 1124*****Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori***

**Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sosti-**

**Articolo 1124*****Manutenzione e ricostruzione delle scale***

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa



## VECCHIO TESTO

relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

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

**Articolo 1129***Nomina e revoca dell'amministratore*

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

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

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

## NUOVO TESTO

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

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

**Articolo 1129***Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*

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

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

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

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



## VECCHIO TESTO

## NUOVO TESTO

cedente per lo specifico condominio.

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

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

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai 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; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

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

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

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

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso



## VECCHIO TESTO

## NUOVO TESTO

di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

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

L'amministratore, all'atto dell'accettazione del-



## VECCHIO TESTO

**Articolo 1130***Attribuzioni dell'amministratore*

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

## NUOVO TESTO

la nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

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

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

**Articolo 1130***Attribuzioni dell'amministratore*

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-*bis* e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei 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 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.



## VECCHIO TESTO

## NUOVO TESTO

L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

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

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

**Articolo 1130-bis*****Rendiconto condominiale***

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una no-



## VECCHIO TESTO

**Articolo 1131***Rappresentanza*

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

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

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

**Articolo 1134***Spese fatte dal condomino*

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

## NUOVO TESTO

ta sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

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

**Articolo 1131***Rappresentanza*

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

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

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

**Articolo 1134***Gestione di iniziativa individuale*

Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.



## VECCHIO TESTO

## Articolo 1135

*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*

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

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

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

## Articolo 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. L'assemblea in seconda convocazione è

## NUOVO TESTO

## Articolo 1135

*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*

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

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) **alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.**

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

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

## Articolo 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. L'assemblea in seconda convocazione è



## VECCHIO TESTO

regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

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

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

## Articolo 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 dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

## NUOVO TESTO

regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

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

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

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

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

## Articolo 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, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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



## VECCHIO TESTO

**Articolo 1138***Regolamento di condominio*

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

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

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

**Articolo 2659***Nota di trascrizione*

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

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiara-

## NUOVO TESTO

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

**Articolo 1138***Regolamento di condominio*

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

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

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

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

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

**Articolo 2659***Nota di trascrizione*

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

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiara-



## VECCHIO TESTO

zione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-*bis*, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

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

## NUOVO TESTO

zione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. **Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;**

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-*bis*, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

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

Diritto 24 il portale del Sole 24 ORE dedicato al mondo del diritto

Diritto

24

ANCHE SU



■ News ■ Primo Piano ■ Focus ■ Le sentenze del giorno ■ Rassegna di Giurisprudenza



# Come cambiano le disposizioni di attuazione

In nero le parti modificate dalla legge 220/2012

## VECCHIO TESTO

### Articolo 63

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

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

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

### Articolo 64

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

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

### Articolo 66

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo

## NUOVO TESTO

### Articolo 63

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

**I creditori 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 semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.**

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

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

### Articolo 64

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

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

### Articolo 66

**L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo**

**VECCHIO TESTO**

1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

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

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

**Articolo 67**

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

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

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

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordi-

**NUOVO TESTO**

1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

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

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

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

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

**Articolo 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 a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo



## VECCHIO TESTO

naria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

**Articolo 68**

Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante

## NUOVO TESTO

1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

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

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

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

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

**Articolo 68**

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

**VECCHIO TESTO**

tante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

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

**Articolo 69**

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condominio, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

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

**Articolo 70**

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il paga-

**NUOVO TESTO**

millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

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

**Articolo 69**

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

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

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

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

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

**Articolo 70**

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il paga-



## VECCHIO TESTO

mento di una somma fino a euro 0,052. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

## NUOVO TESTO

mento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Articolo 71-*bis*

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

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

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

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

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

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigo-



## VECCHIO TESTO

## NUOVO TESTO

re della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere *f*) e *g*) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

*Articolo 71-ter*

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

*Articolo 71-quater*

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

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.



## VECCHIO TESTO

## NUOVO TESTO

Articolo 155-*bis*

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

**ECCO L'INDIRIZZO  
PREVALENTE  
IN OGNI CAMPO  
DEL DIRITTO**

D  
DOUBLEDIRECT.IT**Diritto** **24**.comGRUPPO **24** ORE DAL SOLE 24 ORE IL SITO DI RIFERIMENTO DEGLI AVVOCATI.



## La mappa del provvedimento

di Giulia Laddaga

Innovazioni apportate dalla legge 220/2012 all'istituto del condominio

Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Articolo 1</b>		
<b>Parti comuni dell'edificio</b> ( <i>Modifiche all'articolo 1117 del codice civile</i> )	<p><b>1. Elenco non tassativo delle parti comuni</b> Sono inserite nell'elenco (non tassativo) delle parti di proprietà comune, non solo dei proprietari ma anche di chi ha diritto al godimento periodico, i pilastri e le travi portanti, le facciate, le aree destinate a parcheggio, nonché i sottotetti destinati all'uso comune per le caratteristiche strutturali e funzionali.</p> <p><b>2. Gli impianti centralizzati</b> La novità principale riguarda la riscrittura dell'elenco degli impianti, il quale ricomprende anche i sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione di gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, ricezione radiotelevisiva e accesso a qualunque altro flusso informativo, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.</p>	<b>53, 62 e 64</b>
<b>Articolo 2</b>		
<b>Ambito di applicazione</b> ( <i>Introduzione dell'articolo 1117-bis del codice civile</i> )	<p><b>1. L'applicazione ai supercondomini</b> La disciplina del condominio di cui al libro III, titolo VII, capo II del codice civile si applica, in quanto compatibile, anche ai supercondomini e cioè nei casi in cui più unità immobiliari o più edifici abbiano parti comuni o più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni.</p>	<b>54, 69 e 71</b>
<b>Modificazioni delle destinazioni d'uso</b> ( <i>Introduzione dell'articolo 1117-ter del codice civile</i> )	<p><b>1. Modifica della destinazione d'uso</b> L'assemblea può deliberare la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale, purché le stesse non pregiudichino la stabilità o la sicurezza del fabbricato o ne alterino il decoro architettonico.</p> <p><b>2. La maggioranza previste</b> La deliberazione deve avvenire con il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, previo rispetto delle regole di convocazione previste (termine di trenta giorni di affissione della convocazione, trasmissione della stessa a mezzo lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici in modo da pervenire almeno venti giorni prima).</p>	<b>54 e 75</b>
<b>Tutela delle destinazioni d'uso</b> ( <i>Introduzione dell'articolo 1117-quater del codice civile</i> )	<p><b>1. Il potere di diffida dell'amministratore</b> Qualora siano svolte attività che incidono negativamente e sostanzialmente sulle destinazioni d'uso, l'amministratore o i condomini possono diffidare l'esecutore delle predette attività e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare tale attività anche mediante attività giudiziaria.</p>	<b>54 e 78</b>
<b>Articolo 3</b>		
<b>Diritti dei partecipanti sulle parti comuni</b> ( <i>Modifiche all'articolo 1118 del codice civile</i> )	<p><b>1. Le regole generali</b> Come nella precedente versione dell'articolo, il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene ed è irrinunciabile. È altresì irrinunciabile l'obbligo di contribuire alle spese di conservazione delle parti comuni, anche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare.</p> <p><b>2. L'impianto di riscaldamento o condizionamento centralizzato</b> Una più dettagliata disciplina è ora prevista per l'impianto di riscaldamento o condizionamento centralizzato: la rinuncia all'utilizzo è subordinata alla condizione che il distacco non determini notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa, nel qual caso il rinunciante resta comunque vincolato al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma.</p>	<b>55</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Articolo 4</b>		
<b>Indivisibilità</b> (Modifiche all'articolo 1119 del codice civile)	<b>1. Parti comuni e consenso di tutti i condomini</b> La possibilità di dividere le parti comuni è ora subordinata al consenso di tutti i partecipanti al condominio, oltre che alla condizione, già prevista in passato, che la divisione non ne renda più incomodo l'uso.	<b>55</b>
<b>Articolo 5</b>		
<b>Innovazioni</b> (Modifiche all'articolo 1120 del codice civile)	<b>Il nuovo testo della norma distingue due tipi di innovazioni.</b> <b>1. Tipologie di innovazioni in generale</b> Le prime sono dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni e richiedono il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio (articolo 1136, comma 5). <b>2. Tipologie di innovazioni specifiche</b> Le seconde hanno un contenuto più specifico (migliorare la sicurezza e la salubrità, eliminare le barriere architettoniche, contenere il consumo energetico, realizzare parcheggi, produrre energia, installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o altro genere di flusso informativo) e richiedono il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136, comma 2). <b>3. Tipologie di innovazioni legate all'interesse di un solo condomino</b> Nel caso ci sia l'interesse anche di un solo condomino a una di tali innovazioni, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta.	<b>55 e 79</b>
<b>Articolo 6</b>		
<b>Opere su parti di proprietà o uso individuale</b> (Modifiche all'articolo 1122 del codice civile)	<b>1. Divieto di opere nelle parti normalmente destinate a un uso comune, ma attribuite in proprietà esclusiva</b> Si amplia la portata dell'articolo 1122 che ora vieta ai condomini opere non solo nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, bensì anche nelle parti normalmente destinate all'uso comune ma attribuite in proprietà esclusiva, qualora queste rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. È comunque posto l'obbligo della preventiva notizia all'amministrazione che ne riferisce all'assemblea.	<b>56</b>
<b>Articolo 7</b>		
<b>Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili</b> (Introduzione dell'articolo 1122-bis del codice civile)	<b>1. Installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o altro flusso informativo</b> La norma disciplina l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o altro flusso informativo. Tali installazioni devono arrecare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando il decoro architettonico. <b>2. Installazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinate al servizio di singole unità del condominio</b> Per quanto riguarda le installazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinate al servizio di singole unità del condominio, ne è consentita l'installazione sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale. <b>3. Comunicazioni all'amministratore e deliberazioni conseguenti</b> Qualora tali installazioni implicino modificazioni delle parti comuni, devono essere comunicate all'amministratore. L'assemblea può deliberare (con la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio) modalità alternative all'esecuzione delle installazioni proposte dall'interessato, nonché cautele per la salvaguardia della stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio. Per l'installazione degli impianti per la produzione di energia, l'assemblea, a richiesta degli interessati, ripartisce l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, conformemente alle prescrizioni di cui al regolamento condominiale.	<b>56 e 83</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
	L'assemblea può altresì subordinare l'esecuzione dell'opera alla prestazione di idonea garanzia per gli eventuali danni. Ai fini dell'esecuzione e della progettazione delle opere sono consentiti gli accessi alle unità immobiliari di proprietà individuale. Gli impianti destinati alle singole unità abitative non sono soggette ad autorizzazione.	
<b>Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni</b> (Introduzione dell'articolo 1122-ter del codice civile)	<b>1. Le maggioranze richieste</b> È espressamente disciplinata l'ipotesi di installazione sulle parti comuni di impianti volti a consentire la videosorveglianza, per le quali è richiesto il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.	<b>56 e 83</b>
<b>Articolo 8</b>		
<b>Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori</b> (Modifiche all'articolo 1124 del codice civile)	<b>1. Le precisazioni terminologiche</b> Il testo precedente dell'articolo viene parzialmente modificato con l'estensione della previsione normativa agli ascensori (peraltro già assimilati alle scale dalla giurisprudenza consolidata), mentre non si parla più di ricostruzione, bensì di sostituzione.	<b>56 e 83</b>
<b>Articolo 9</b>		
<b>Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore</b> (Modifiche all'articolo 1129 del codice civile)	<b>1. La nomina obbligatoria</b> La nomina dell'amministratore è obbligatoria se i condomini sono più di otto. Qualora l'assemblea non vi provveda, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dall'amministratore dimissionario. <b>2. Accettazione della nomina e altri adempimenti</b> Contestualmente all'accettazione della nomina, l'amministratore è tenuto a comunicare tutti i propri dati (anagrafici e professionali), a pena di nullità della nomina, l'importo dovuto a titolo di compenso, nonché il locale ove si trovano i registri condominiali e i giorni e le ore in cui se ne può prendere visione. La nomina può essere subordinata, previa deliberazione assembleare, alla presentazione di una polizza assicurativa per la responsabilità civile, i cui massimali devono essere adeguati, in caso di lavori straordinari, all'importo di spesa deliberata dall'assemblea per lo svolgimento dei lavori. Sono affissi nei locali di accesso al condominio tutti i recapiti dell'amministratore, ovvero della persona che svolge funzioni analoghe.	<b>56, 87, 90, 93, 95 e 98</b>
<b>Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore</b> (Modifiche all'articolo 1129 del codice civile)	<b>3. Conto corrente del condominio e riscossione forzata delle somme</b> L'amministratore è tenuto a creare uno specifico conto corrente intestato al condominio nel quale far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio. È altresì tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. <b>4. Durata dell'incarico</b> L'incarico dura un anno, ma può essere rinnovato. Con la cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi. <b>5. Revoca da parte dell'assemblea</b> La revoca dell'incarico può essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza prevista per la nomina o secondo le modalità previste dal regolamento di condominio, ovvero dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un singolo condomino nel caso di mancata presentazione del conto di gestione, o in caso di gravi irregolarità (ipotesi tassativamente previste). <b>6. Revoca da parte dell'autorità giudiziaria</b> Nel caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può rinominare l'amministratore revocato. I singoli condomini possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato in caso di violazione o inottemperanza dell'obbligo di costituire il conto corrente condominiale. <b>7. L'estensione agli edifici di alloggi di edilizia popolare</b> La disciplina si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica.	<b>93 e 95</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Articolo 10</b>		
<b>Attribuzioni dell'amministratore</b> ( <i>Modifiche all'articolo 1130 del codice civile</i> )	<p><b>1. Gli obblighi annuali</b> Rispetto alle attribuzioni già determinate dal vecchio testo dell'articolo 1130 e salvi gli obblighi previsti dall'articolo 1129 del codice civile, il nuovo testo prescrive altresì che l'amministratore debba convocare annualmente l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, nonché curare la tenuta dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità.</p> <p><b>2. La conservazione dei documenti</b> È inoltre prescritto l'obbligo di conservare tutta la documentazione inerente alla gestione riferibile ai rapporti con i condomini e allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio, di fornire ai condomini che ne facciano richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso, di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.</p>	<b>57 e 102</b>
<b>Articolo 11</b>		
<b>Rendiconto condominiale</b> ( <i>Introduzione dell'articolo 1130-bis del codice civile</i> )	<p><b>1. Contenuto del rendiconto condominiale</b> Contiene voci di entrata e di uscita, nonché di ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale del condominio. Si compone di un registro di contabilità, di riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica.</p> <p><b>2. L'accesso documenti giustificativi</b> L'accesso ai documenti giustificativi è sempre consentito ai condomini e ai titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari.</p> <p><b>3. Tenuta delle scritture e dei documenti</b> Le scritture e i documenti devono essere tenuti per dieci anni dalla data di registrazione.</p> <p><b>4. La nomina dei revisori</b> L'assemblea, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, può nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio e anche un consiglio di condominio, composto almeno da tre condomini negli edifici di almeno d odici unità immobiliari, con funzioni consultive e di controllo.</p>	<b>57 e 118</b>
<b>Articolo 12</b>		
<b>Rappresentanza</b> ( <i>Modifiche all'articolo 1131 del codice civile</i> )	Sono apportate mere modifiche di coordinamento con l'articolo 1130, che disciplina le attribuzioni dell'amministratore.	<b>57</b>
<b>Articolo 13</b>		
<b>Gestione di iniziativa individuale</b> ( <i>Modifiche all'articolo 1134 del codice civile</i> )	<p><b>1. Diritto al rimborso</b> L'insussistenza di un diritto al rimborso non è più limitata all'ipotesi di spese sostenute dal condomino per le cose comuni, bensì a un'ipotesi ben più generica di "gestione" delle parti comuni da parte di un condomino in assenza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea.</p>	<b>57 e 85</b>
<b>Attribuzioni dell'assemblea dei condomini</b> ( <i>Modifiche all'articolo 1135 del codice civile</i> )	<p><b>1. Fondo speciale per i lavori straordinari</b> È fatto obbligo, da parte dell'assemblea di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori di manutenzione straordinaria e innovazioni da eseguire.</p> <p><b>2. Progetti di recupero del patrimonio edilizio</b> È inoltre espressamente prevista la possibilità che l'assemblea autorizzi l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o privati per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.</p>	<b>57 e 117</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Articolo 14</b>		
<b>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni</b> (Modifiche all'articolo 1136 del codice civile)	<p><b>1. Maggioranze per la costituzione dell'assemblea</b>            Secondo il nuovo testo, l'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza (e non più i due terzi) dei partecipanti al condominio. Come in precedenza, sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p><b>2. Convocazione dell'assemblea</b>            Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo, ma non oltre dieci giorni dalla prima convocazione. In seconda convocazione l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio, mentre la deliberazione è valida se approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.</p> <p><b>3. Le maggioranze per la prima convocazione</b>            È richiesta la maggioranza prevista per la prima convocazione per:            a) la nomina e revoca dell'amministratore;            b) le liti attive e passive relative alle materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo;            c) le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni per la tutela delle parti comuni, per le innovazioni ex articolo 1120, comma 2, per l'installazione di impianti di videosorveglianza, per la partecipazione a progetti per il recupero del patrimonio edilizio, della vivibilità urbana ex articolo 1135.            È invece prevista la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio, non solo per le innovazioni ex articolo 1120, comma 1, ma anche per gli impianti non centralizzati di ricezione televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili. È comunque fatta salva la regolare convocazione di tutti gli aventi diritto, e la redazione del processo verbale delle riunioni.</p>	<b>57, 119 e 124</b>
<b>Articolo 15</b>		
<b>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea</b> (Modifiche all'articolo 1137 del codice civile)	<p><b>1. L'impugnazione estesa anche all'assente</b>            La possibilità di impugnazione delle deliberazioni è estesa, oltre che al dissenziente e all'astenuto, anche all'assente.</p> <p><b>2. Termini per l'impugnazione</b>            L'impugnazione con la quale è chiesto l'annullamento deve essere chiesto nel termine di trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.</p>	<b>57 e 128</b>
<b>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea</b> (Modifiche all'articolo 1137 del codice civile)	<p><b>3. Mancata sospensione della delibera in presenza dell'azione di annullamento</b>            È ribadito che l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salva apposita pronuncia dell'autorità giudiziaria. È precisato che la presentazione dell'istanza di sospensione presentata prima dell'inizio della causa di merito non sospende o interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per la disciplina della sospensione, il nuovo testo dell'articolo rinvia al codice di procedura civile, a esclusione dell'articolo 669-<i>octies</i> del codice di procedura civile.</p>	<b>57 e 128</b>
<b>Articolo 16</b>		
<b>Regolamento di condominio</b> (Modifiche all'articolo 1138 del codice civile)	<p><b>1. Allegazione del regolamento al registro dei verbali</b>            Di poco rilievo le novità apportate dalla revisione del presente articolo che si limita a prevedere che il regolamento debba essere allegato al registro dei verbali di assemblea di cui all'articolo 1130, n. 7.</p> <p><b>2. Divieto di limitare il possesso o la detenzione di animali domestici</b>            L'unica vera novità è costituita dall'introduzione del divieto assoluto di limitare il possesso o la detenzione di animali domestici.</p>	<b>57 e 130</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Articolo 17</b>		
<b>Nota di trascrizione</b> (Modifiche all'articolo 2659 del codice civile)	<p><b>1. Elementi obbligatori della nota di trascrizione</b> Con riferimento agli obblighi di trascrizione, la modifica apportata al n. 1 dell'articolo 2659 del codice civile introduce l'obbligo di precisare nella nota di trascrizione l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale per i condominii.</p>	-
<b>Articolo 18</b>		
<b>Riscossione dei contributi</b> (Modifiche all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. Poteri dell'amministratore</b> Il nuovo testo riconosce all'amministratore la possibilità di riscuotere i contributi in base alla ripartizione approvata dall'assemblea, anche senza l'autorizzazione di quest'ultima.</p> <p><b>2. Le comunicazioni ai creditori</b> L'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condominii morosi.</p> <p><b>3. L'ordine di escussione</b> È espressamente stabilito l'ordine di escussione, secondo il quale i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condominii.</p> <p><b>4. La solidarietà</b> È inoltre ribadita la solidarietà tra chi subentra nei diritti di un condomino e quest'ultimo per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; la solidarietà viene meno dal momento di trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.</p>	<b>57, 85 107 e 111</b>
<b>Articolo 19</b>		
<b>Revoca dell'amministratore da parte del tribunale</b> (Modifiche all'articolo 64 delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. Regole procedurali e contraddittorio</b> La norma oltre a prevedere che sulla revoca dell'amministratore il tribunale provvede in camera di consiglio, dispone che l'amministratore sia sentito in contraddittorio con il ricorrente.</p> <p><b>2. Termini</b> Il termine di 10 giorni per il reclamo del provvedimento decorre dalla notificazione del provvedimento ovvero dalla comunicazione dello stesso.</p>	<b>57</b>
<b>Articolo 20</b>		
<b>Convocazione dell'assemblea</b> (Modifiche all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. Modifiche alla prima convocazione</b> Per la prima convocazione dell'assemblea sono apportate delle modifiche alle prescrizioni circa la convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno del luogo e dell'ora della riunione.</p> <p><b>2. Termini della comunicazione</b> Deve essere comunicato almeno 5 giorni prima a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.</p>	<b>57</b>
<b>Convocazione dell'assemblea</b> (Modifiche all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>3. La seconda convocazione</b> La seconda convocazione non può tenersi nello stesso giorno solare della prima.</p> <p><b>4. Le riunioni consecutive</b> L'amministratore può fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso contenente le date ulteriori per l'eventuale prosecuzione dell'assemblea.</p>	<b>57</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Articolo 21</b>		
<p><b>La rappresentanza in assemblea</b> (<i>Modifiche all'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile</i>)</p>	<p><b>1. La delega scritta</b> È confermata la possibilità dell'intervento in assemblea mediante rappresentante, sebbene ciò sia ora espressamente subordinato a una delega scritta.</p> <p><b>2. I limiti alla delega scritta</b> □ È precisato che, se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale, mentre in caso di unità immobiliare appartenente in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante designato a norma dell'articolo 1160 del codice civile. □ Nei casi di supercondomini, se i partecipanti sono più di 60, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio, il proprio rappresentante all'assemblea, diverso dall'amministratore, per la gestione delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni condomini abbiano provveduto alla nomina, ciascun rappresentante nominato può ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina, previa diffida ad adempiere entro un certo termine.</p> <p><b>3. Divieto all'opposizione di limiti o condizioni alla rappresentanza</b> Si considerano non opposti eventuali limiti o condizioni al potere di rappresentanza.</p> <p><b>4. La responsabilità del rappresentante</b> Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte, e l'amministratore riferisce in assemblea.</p> <p><b>5. Rappresentanza dell'usufruttuario</b> Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio sia in usufrutto, l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. La norma come riscritta precisa che nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto ex articolo 1006 del codice civile (rifiuto del proprietario delle riparazioni) ovvero si tratti di lavori od opere di miglioramento o addizioni ex articoli 985 e 986. In questi casi l'avviso di convocazione deve pervenire sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.</p> <p><b>6. La rappresentanza dell'usufruttuario e del nudo proprietario</b> L'usufruttuario e il nudo proprietario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.</p>	57 e 125
<b>Articolo 22</b>		
<p><b>Tabelle millesimali: valori delle unità e del piano</b> (<i>Modifiche all'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile</i>)</p>	<p><b>1. La mancata indicazione del valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare</b> Riguardo alle tabelle millesimali è ribadito quanto stabilito dalla disciplina precedente, con la precisazione che il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è indicato nelle tabelle, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118 del codice civile</p> <p><b>2. Abolita l'indicazione del valore proporzionale di ciascun piano nel regolamento di condominio</b> Viene, invece, eliminata la prescrizione secondo la quale il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.</p>	57 e 132
<b>Articolo 23</b>		



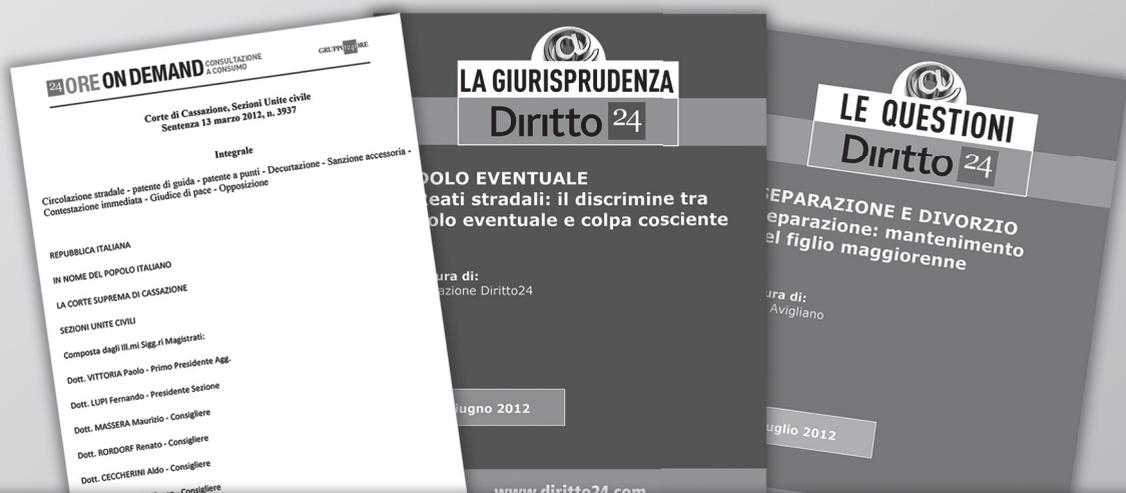
Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Tabelle millesimali: modifica e rettifica dei valori</b> (Modifiche all'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. Unanimità per la rettifica dei valori</b> Il nuovo testo dell'articolo prescrive che la modifica o rettifica dei valori proporzionali espressi nelle tabelle millesimali è possibile solo all'unanimità.</p> <p><b>2. Rettifica dei valori nell'interesse di un singolo condomino</b> È ammessa la modifica o rettifica, anche nell'interesse di un solo condominio, con la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio, solo nei casi di errore, ovvero nei casi in cui, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazioni, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari (è stata eliminata l'ipotesi di espropriazione parziale o innovazione di vasta portata) è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.</p> <p><b>3. Sostentimento dei costi in caso di rettifica</b> In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.</p> <p><b>4. Ambito di applicazione</b> Tali regole si applicano per la rettifica o revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.</p> <p><b>5. La citazione in giudizio</b> Ai fini della revisione dei valori espressi nelle tabelle millesimali, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore, il quale è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'assemblea, a pena di revoca dall'incarico e risarcimento degli eventuali danni.</p>	<b>57 e 132</b>
<b>Articolo 24</b>		
<b>Infrazioni previste dal regolamento di condominio</b> (Modifiche all'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. L'importo delle sanzioni</b> Le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio possono essere stabilite fino a 200 euro e in caso di recidiva fino a euro 800.</p> <p><b>2. Destinazione delle somme</b> La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p>	<b>57 e 131</b>
<b>Articolo 25</b>		
<b>Requisiti necessari per la nomina dell'amministratore</b> (Introduzione dell'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. Requisiti generali</b> La norma di nuovo conio individua i requisiti necessari per la nomina di amministratore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) godimento dei diritti civili;</li> <li>b) assenza di condanne penali per determinati delitti;</li> <li>c) non sottoposizione a misure di prevenzione divenute definitive;</li> <li>d) assenza di dichiarazioni di interdizione o inabilitazione;</li> <li>e) mancata iscrizione nell'elenco dei protesti bancari;</li> <li>f) possesso del diploma di scuola secondaria;</li> <li>g) frequenza di un corso di formazione iniziale e svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.</li> </ul> <p><b>2. Requisiti per l'amministrazione in forma societaria</b> Nel caso in cui l'amministratore sia una società, i predetti requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione.</p> <p><b>3. Perdita dei requisiti e cessazione dall'incarico</b> La perdita di uno dei requisiti comporta la cessazione dell'incarico, in seguito alla quale ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.</p>	<b>57 e 105</b>
<b>Attivazione del sito internet del condominio</b> (Introduzione dell'articolo 71-ter delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. La deliberazione dell'assemblea</b> Su richiesta dell'assemblea, con deliberazione a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, l'amministrazione è tenuta ad attivare un sito internet del condominio per la consultazione ed estrazione di copia dei documenti previsti dalla delibera assembleare.</p> <p><b>2. I costi per il sito</b> Le spese sono a carico dei condomini.</p>	<b>57 e 139</b>



Norma	Contenuto	Commento a pag.
<b>Mediazione civile</b> (Introduzione dell'articolo 71-quater delle disposizioni di attuazione del codice civile)	<p><b>1. Ambito di applicazione</b> Le controversie in materia di condominio affidabili alla mediazione sono quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione del libro III, titolo VII, capo II del codice civile sul condominio.</p> <p><b>2. L'approvazione dell'accordo di mediazione</b> Il presente articolo disciplina la mediazione in materia di condominio, con la precisazione della competenza territoriale degli organi di mediazione, la legittimazione dell'amministratore previa deliberazione assembleare e l'approvazione della proposta di mediazione con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dell'edificio.</p>	<b>57 e 140</b>
<b>Articolo 26</b>		
<b>Impianti non centralizzati: regime transitorio</b> (Introduzione dell'articolo 155-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile)	Prescrive la disciplina transitoria per l'adeguamento degli impianti non centralizzati ex articolo 122-bis già esistenti, per i quali l'amministrazione delibera con le maggioranze di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 1236 del codice civile.	<b>57</b>
<b>Articolo 27</b>		
<b>Barriere architettoniche negli edifici privati</b> (Modifica dell'articolo 2 della legge 13/1989)	<p><b>1. Modifiche di coordinamento</b> Sono apportate modifiche di coordinamento con l'articolo 1120 del codice civile, rinviando alla maggioranza assembleare prescritta dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile (anziché quella di cui al secondo e terzo comma dell'articolo 1136 del codice civile) per gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche.</p>	<b>57 e 136</b>
<b>Articolo 28</b>		
<b>Impianti di energia: progettazione e messa in opera</b> (Modifica dell'articolo 26 della legge 10/1991)	<p><b>1. Maggioranze per le delibere per gli impianti di contenimento energetico</b> Sono apportate modifiche di coordinamento, prevedendo, per le delibere ex comma 2 dell'articolo 26 sugli interventi per il contenimento energetico, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio;</p> <p><b>2. Maggioranze per le delibere per la termoregolazione del calore</b> Per le delibere ex comma 5 dell'articolo 26 sulle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore sono richieste le maggioranze previste dal comma 2 dell'articolo 1120 del codice civile.</p>	<b>57 e 137</b>
<b>Articolo 29</b>		
<b>Impianti di radiodiffusione satellitare</b> (Modifiche all'articolo 2-bis, comma 13 del Dl 5/2001)	<p><b>1. Maggioranze per le delibere</b> Sono apportate modifiche di coordinamento con l'articolo 1120 del codice civile, rinviando alla maggioranza assembleare prescritta dal comma 2 dell'articolo 1120 del codice civile (anziché quella di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 1136 del codice civile) per le installazioni di nuovi impianti riguardanti tecnologie di radiodiffusione satellitare.</p>	<b>57 e 138</b>
<b>Articolo 30</b>		
<b>Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria</b> (Rd 267/1942, ex articolo 11)	Stabilisce che i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le innovazioni sono prededucibili ex articolo 11, del Rd 267/1942.	<b>57 e 139</b>
<b>Articolo 31</b>		
<b>Foro per le cause tra soci e tra condomini</b> (Cpc, articolo 23)	La previsione di cui all'articolo 23 del Cpc sulla competenza per le cause tra condomini è estesa anche alle cause tra condomini e condominio.	<b>57 e 138</b>
<b>Articolo 32</b>		
<b>Entrata in vigore</b>	L'entrata in vigore della legge è prevista dopo sei mesi dalla data di pubblicazione sulla "Gazzetta Ufficiale". La legge 220/2012 entrerà in vigore il 18 giugno 2013.	<b>57</b>

**SCONTI  
FINO AL  
60%**

# CONSULTAZIONE A CONSUMO DI DOCUMENTAZIONE GIURIDICA VELOCE, PRATICA ED ECONOMICA



**Sentenze, rassegne di giurisprudenza, risposte a quesiti**

**Prendi solo ciò che ti serve!**

**[www.24oreondemand.com](http://www.24oreondemand.com)**



# Non passa l'equiparazione al regime delle società e il "restyling" segue le determinazioni dei giudici

La riforma, da tempo attesa, in ragione delle innovazioni tecnologiche e tecniche e dei cambiamenti dei modelli di insediamento abitativo, tiene conto delle attente riflessioni della giurisprudenza

IL COMMENTO DI IRENE TRICOMI

**I**l 20 novembre 2012 è stata definitivamente approvata dal Senato la riforma della disciplina del condominio negli edifici, contenuta nella legge n. 220 del 2012, pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 293 del 2012.

Come si rilevava nella relazione al testo unificato proposto dalla commissione Giustizia del Senato per i disegni di legge nn. 71, 355, 399, 1199 e 1283, approvato dal Senato il 26 gennaio 2011, la riforma non ha toccato il tema, ricorrente, della possibilità di attribuire autonoma e più o meno ampia capacità giuridica al condominio.

**Le scelte del legislatore** - La Commissione ha osservato, infatti, ragionevolmente che dovesse essere salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio. Ciò tenuto conto che da un lato appariva nella grandissima parte dei casi ontologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo patrimonio al condominio, quale presupposto dell'attri-

buzione a esso della capacità giuridica, e dall'altro che l'estensione al condominio di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società avrebbe potuto determinato il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza, cosa tanto più grave laddove, ad esempio, un solo soggetto sia proprietario di più della metà di un complesso edilizio con una pluralità di condomini.

Pertanto, rimane saldo il principio pacifico nella giurisprudenza secondo cui il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (cfr., Cassazione, n. 177 del 2012, n. 12911 del 2012).

**Le innovazioni in sintesi** - La riforma, da tempo attesa, in ragione delle innovazioni tecnologiche e tecniche, dei cambiamenti dei modelli di insediamento abitativo, e che tiene conto delle attente riflessioni della giurisprudenza in materia, ha un articolato e ampio contenuto, che tocca la disciplina del condominio nel suo complesso, di cui, di seguito, si intende offrire un quadro di sintesi.

**Parti comuni dell'edificio:**

**modifiche all'articolo 1117 del Cc (Legge 220/2012, articolo 1)** - L'articolo 1 sostituisce l'articolo 1117 del codice civile, offrendo un'indicazione più completa, anche se non tassativa delle parti comuni dell'edificio.

Resta attuale, quindi l'affermazione giurisprudenziale secondo la quale il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'articolo 1117 del Cc, che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario (cfr., *ex multis*, Cassazione, n. 17993 del 2011).

Tra le diverse specificazioni del precedente testo, ad esem-



pio, sono espressamente indicati, come parti comuni, i sottotetti qualora destinati per caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune.

Ciò evidenzia come il legislatore abbia inteso far riferimento alle statuizioni giurisprudenziali tenuto conto che quest'ultime hanno affermato che la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, lo stesso può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune (cfr., Cassazione n. 17249 del 2011).

**Gli impianti centralizzati** - Ri-sente degli aggiornamenti tecnologici quanto previsto dal nuovo articolo 1117, n. 3, con riguardo ai sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione, tra l'altro, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satelliti o via cavo.

**Ambito di applicazione, destinazione d'uso: articoli 1117-bis, 1117-ter e 1117-quater del Cc (Legge 220/2012, articolo 2)** - L'articolo 2 introduce tre nuovi articoli nel Cc, l'articolo 1117-bis, l'articolo 1117-ter, l'articolo 1117-quater, rispettivamente volti a disciplinare l'ambito di applicabilità della disciplina del condominio, le modificazioni delle sostituzioni d'uso, la tutela delle destinazioni d'uso.

**Supercondominio** - È noto co-

**La scelta fatta  
in sede di predisposizione  
dell'impianto normativo  
da parte della Commissione  
giustizia del Senato  
è stata quella  
di salvaguardare  
l'assoluta prevalenza  
dell'autonomia  
funzionale ed economica  
delle singole unità abitative**

me il supercondominio sia un istituto d'elaborazione dottrina-ria e giurisprudenziale basato sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici; lo stesso al pari del condominio negli edifici, regolato dagli articoli 1117 e seguenti del Cc, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, solo che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (cfr., Cassazione n. 17332 del 2011).

Il nuovo 1117-bis nel chiarire l'ambito di applicabilità della disciplina del condominio degli edifici condominio, vi ricomprende anche il supercondominio, facendo riferimento a più unità immobiliari o a più edifici, o più condomini di unità immo-

biliari o di edifici, che abbiano parti comuni.

**Destinazione d'uso** - Da tempo la giurisprudenza ha affermato che le attribuzioni dell'assemblea di condominio riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello dell'autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente a impedire ogni decisione. A ciò consegue che rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini (cfr. Cassazione, n. 144 del 2012), nonché che le disposizioni del regolamento condominiale che si limitano a disciplinare l'uso delle parti comuni hanno natura regolamentare e sono modificabili con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 2, del Cc, senza che occorra l'unanimità dei consensi (cfr., Cassazione, n. 9877 del 2012).

In linea con i principi che sottendono tali orientamenti, il legislatore ha previsto, con una maggioranza qualificata, costituita



dai quattro quinti dei partecipanti al condominio e dai quattro quinti del valore dell'edificio, la possibilità per l'assemblea di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Con la diversa maggioranza dell'articolo 1136, comma 2, del Cc, è stabilita, invece, la possibilità dell'assemblea di deliberare in ordine alla cessazione di attività che incidano negativamente sulle destinazioni d'uso.

**Diritti dei partecipanti sulle parti comuni: articolo 1118 del Cc (Legge 220/2012, articolo 3)** - Il cuore dell'articolo 1118 del Cc, come sostituito dall'articolo 3 della legge n. 220 del 2012 è la disciplina della possibilità di distacco dal riscaldamento centralizzato, annosa questione ricorrente nelle aule di giustizia.

**Riscaldamento** - La giurisprudenza, nel tempo, ha affermato che il condomino può rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo al pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione dell'impianto se, e nei limiti in cui, il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini (cfr., Cassazione n. 19893 del 2012).

Il legislatore, validando la possibilità di distacco, stabilisce che il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato, se dal distacco non deriva

**Rimane saldo il principio pacifico negli orientamenti dei giudici secondo cui il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini**

no notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, fermo restando l'obbligo di pagare le spese per la manutenzione straordinaria e la conservazione e messa a norma dell'impianto.

**Indivisibilità: articolo 119 del Cc (Legge 220/2012, articolo 4)** - All'articolo 1119 del Cc è aggiunta la previsione, ai fini della divisione delle parti comuni, della necessità del consenso di tutti i partecipanti al condominio. La norma appare conseguenza delle innovazioni introdotte dall'articolo 1117-ter del Cc in materia di modificazioni delle destinazioni d'uso.

**Innovazioni: articolo 1120 del Cc (Legge 220/2012, articolo 5)** - Il legislatore, nell'introdurre alcuni commi nel testo dell'articolo 1120 del Cc, indica una serie di innovazioni per la cui approvazione è prevista una maggioranza meno forte rispetto alle innovazioni dirette, in generale, al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, di cui al-

l'articolo 1120, comma 1, del codice civile.

Si tratti di fattispecie volte a valorizzare l'immobile sotto il profilo della sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del contenimento del consumo energetico, della realizzazione di parcheggi e dell'installazione degli impianti per l'accesso a flussi informativi.

Alcune delle stesse, sia pure in modo parzialmente diverso, già costituivano oggetto di disciplina in altre fonti normative.

Così, l'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, secondo l'interpretazione giurisprudenziale, prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'articolo 1136, commi 2 e 3, del codice civile, così derogando all'articolo 1120, comma 1, che richiama il comma 5 dell'articolo 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate, fermo il disposto dell'articolo 1120, comma 2, che vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione.

A sua volta, l'articolo 9, comma 3, della legge 24 marzo 1989 n. 122 stabilisce che i condomini possono deliberare - con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 2, del Cc - la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel



sottosuolo di edifici condominiali, anche in numero inferiore a quello della totalità dei componenti, essendo i dissenzienti tenuti a rispettare la sottrazione dell'uso dell'area comune a seguito della destinazione a parcheggio, sempre che anche ai condomini dissenzienti la possibilità di realizzare, in futuro, nella zona comune rimasta libera, un analogo parcheggio pertinenziale della propria unità immobiliare di proprietà esclusiva, in modo da garantire a tutti il godimento del sottosuolo secondo la sua normale destinazione.

**Opere su parti di proprietà o uso individuale: articolo 1122 del Cc (Legge 220/2012, articolo 6)** - L'articolo 6 sostituisce l'articolo 1122 del Cc. Rispetto alla precedente disciplina che vietava l'esecuzione di opere nel piano o porzione di piano di proprietà individuale, qualora le stesse recassero danno alle parti comuni dell'edificio, si estende il divieto alle opere che determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, realizzate anche in parti normalmente di uso comune attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale.

**Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili: articolo 1112-bis del Cc (Legge 220/2012, articolo 7)** - L'articolo 7 inserisce articoli aggiuntivi dopo l'articolo 1122: gli articoli 1122-bis, 1122-ter. In particolare, l'articolo 1122-bis disciplina le installazioni di impianti non centralizzati per la ri-

**Sulla questione delle parti comuni dell'edificio si è seguita la strada di offrire un'indicazione più completa, anche se non tassativa rispetto alla precedente formulazione dell'articolo 1117 del codice civile**

cezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico, stabilendo che i collegamenti debbano essere realizzati recando il minor pregiudizio alle parti comuni alle proprietà individuali, preservando il decoro architettonico dell'edificio, ma fissando una ampia possibilità di deroga in ragione della salvezza di quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Ampia è poi la possibilità di installare gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sul lastrico solare.

L'articolo 1122-ter, riguarda la possibilità di installare impianti di video sorveglianza stabilendo un'approvazione in merito, da parte dell'assemblea, con le maggioranze di cui all'articolo 1136.

**Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori: articolo 1124 del Cc (Legge 220/2012, articolo 8)** - Il successivo articolo 8 modifica l'articolo 1124 del codice civile, la cui rubrica diventa «Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori» e regola il riparto del-

le spese per scale e ascensore prima risolto in base all'articolo 1123 del codice civile.

**Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: articolo 1129 del Cc (Legge 220/2012, articolo 9)** - L'articolo 9 sostituisce l'articolo 1129 del codice civile in materia di nomina, revoca e obblighi dell'amministratore, che dura in carica un anno, rinnovato per uguale durata. Tra le innovazioni più importanti, rimanda dosi allo specifico commento, vi è la previsione di una serie di dati ed elementi di conoscenza e di pubblicità che l'amministratore deve mettere a disposizione dei condomini, per consentire loro la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato:

- l'obbligo per l'amministratore che ne sia richiesto, all'atto dell'accettazione della nomina, di presentare una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato;
- l'obbligo di far transitare le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle erogate per il condominio, su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio, l'obbligo di agire, salvo espresa dispensa da parte dell'assemblea, per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è esigibile.

Vengono altresì tipizzati i comportamenti per i quali può essere disposta la revoca dell'amministratore.



**Attribuzioni dell'amministratore: articolo 1130 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 10*) - L'articolo 10 novella l'articolo 1130 del Cc, in materia di attribuzioni dell'amministratore, che vengono fissate in materia più articolata e precisa, nel senso in particolare di una maggior tutela della trasparenza del suo operato.

**Rendiconto condominiale: articolo 1130-bis del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 11*) - Con l'articolo 11 viene inserito nel codice civile l'articolo 1130-bis, che disciplina in modo puntuale il rendiconto condominiale.

**Rappresentanza: articolo 1131 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 12*) - L'articolo 12 modifica l'articolo 1131 del cc, chiarendo a quale norma si intende fare riferimento.

**Gestione di iniziativa individuale: articolo 1134 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 13*) - L'articolo 13, da un lato sostituisce l'articolo 1134 del codice civile, disciplinando più puntualmente la gestione di iniziativa individuale delle cose comuni, dall'altro, modifica l'articolo 1135 del Cc, in materia di attribuzioni dell'assemblea dei condomini, aggiungendo fra queste quella ad autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita o la sicurezza della zona.

**Attribuzioni dell'assemblea dei condomini: articolo 1135 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 14*) - L'articolo 14 sostituisce l'ar-

**L'elaborazione dottrinale del supercondominio conquista la definitiva "cittadinanza": il nuovo articolo 1117-bis, nel chiarire l'ambito di applicabilità della disciplina, fa riferimento a più unità immobiliari o più edifici**

ticolo 1136 del cc, dettando nuove regole, approfondite nel commento di seguito dedicato, sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni.

**Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea: articolo 1137 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 15*) - Il successivo articolo 15 sostituisce l'articolo 1137 del codice civile, in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, in particolare introducendo la possibilità di chiedere nell'atto di citazione l'annullamento della delibera assembleare nel termine perentorio di trenta giorni.

**Regolamento di condominio e nota di trascrizione: articoli 1138 e 2659 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 16*) - L'articolo 16 coordina il comma 3 dell'articolo 1138 del codice civile in materia di approvazione del regolamento di condominio con le nuove disposizioni in materia di deliberazioni assembleari, mentre l'articolo 17 modifica l'articolo 2659 del Cc, in ordine al contenuto della nota di trascrizione

qualora il richiedente sia il condominio.

**Disposizioni di attuazione** (*Legge 220/2012, articoli da 18 a 26*) - Con gli articoli da 18 a 26 si è inteso introdurre una serie di modifiche alle disposizioni di attuazione del Cc conseguenti alla nuova disciplina del condominio.

In particolare, si può rilevare come il testo del nuovo articolo 71-bis delle suddette disposizioni di attuazione, recato dall'articolo 25, stabilisca le condizioni per svolgere l'incarico di amministratore di condominio.

**Disposizioni di coordinamento** (*Legge 220/2012, articoli da 27 a 31*) - Gli articoli da 27 a 31, infine, recano talune modifiche alle leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, di trasmissioni televisive e digitali, nonché al codice di procedura civile, conseguenti alla nuova disciplina del condominio.

In particolare l'articolo 30 stabilisce la prededucibilità di alcuni contributi, ex articolo 111 della legge fallimentare, in presenza di determinate condizioni.

L'articolo 31 prevede che il foro esclusivo di cui all'articolo 23 del Cpc, che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, si applichi anche alle cause tra condomini e condominio.

**Entrata in vigore** (*Legge 220/2012, articolo 32*) - Derogando all'ordinaria *vacatio legis*, l'entrata in vigore è stabilita dall'articolo 32 dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della legge sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 293, cioè dal 18 giugno 2013. ■



# Possibile installare impianti di videosorveglianza che vigilino esclusivamente sulle aree comuni

Si tratta di una vera novità che tende a regolamentare tale particolare ipotesi, anche a fronte di una precedente giurisprudenza che nel passato aveva negato la possibilità di una decisione a maggioranza

I COMMENTI FINO A PAG. 70 SONO DI LUIGI SALCIARINI

**P**robabilmente, al di là di una lettura superficiale, la riforma della disciplina del condominio negli edifici - contenuta nella legge n. 220 del 2012, pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" n. 293 del 2012 - seppur limitatamente ad aspetti piuttosto specifici, ha prodotto dei veri e propri "sommovimenti" nella normativa attinente alla gestione degli edifici.

Ebbene, gli interpreti si sono "focalizzati" soprattutto sul "catalogo" delle "vecchie" idee contenute nella legge 220/2012, traslate dalla giurisprudenza che è stata prodotta in questi anni. Un "terreno" più interessante è rappresentato dalle fattispecie più innovative contenute nel provvedimento.

**Le novità contenute nella legge 220/2012** - Per farne, anche in questo caso, un rapido *excursus*, possono ricordarsi almeno le seguenti ipotesi.

**1. Videosorveglianza** - Introducendo un nuovo articolo 1122-ter del Cc, la riforma prevede la possibilità di installare, con delibera a maggioranza "qualificata" (quella del comma 2 dell'articolo 1136 del Cc) un impianto di videosorveglianza. La norma stabilisce che l'impianto effettui la vigilanza sulle sole

aree comuni, essendo quindi implicitamente escluso ogni interessamento "visivo" delle aree private. Si tratta di una vera e propria novità che tende a regolamentare tale particolare ipotesi, anche a fronte di una precedente giurisprudenza che nel passato aveva negato la possibilità di una decisione a maggioranza, nella considerazione che si trattasse di una deliberazione diretta a perseguire finalità estranee alla conservazione e alla gestione dei beni comuni (in tal senso, tribunale di Salerno, ordinanza 14 dicembre 2010). Sulla questione, tuttavia, la più rilevante innovazione si ha rispetto alle perplessità espresse dal Garante della privacy (si veda «Segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condomini» del 13 maggio 2008) secondo cui sussisteva la necessità di individuare «una disciplina che assicuri un equo temperamento tra i diritti fondamentali delle persone coinvolte e le legittime esigenze di difesa e protezione di persone e cose». Proprio con riferimento a tale ultima esternazione, tuttavia, va detto che rimane inesausta la questione del consenso degli eventuali conduttori che abitano nell'edificio.

**2. La forma scritta** - Assecondando finalità non meno che ri-

voluzionarie (rispetto al sistema previgente), la legge 220/2012 rompe (si può dire, irreversibilmente) il consolidatissimo principio per cui, nel condominio, non c'è (c'era) necessità di adottare particolari forme gestionali, tanto meno nell'adempimento delle formalità attinenti al procedimento assembleare.

Al contrario, il nuovo testo dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc prescrive che l'avviso di convocazione «deve essere "comunicato" a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano» (con ciò stabilendo, appunto, ma implicitamente, che sia redatto per iscritto), e il successivo articolo 67 prevede, con medesimi effetti, che «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta».

Le ragioni di tale prescrizione sono quasi ovvie, e si collegano a un'esigenza di minima certezza che è sempre apprezzabile. Rimane il fatto, tuttavia, che la necessità di forma scritta certamente stride con il principio di "semplicità delle forme" che ispira (o ispirava) tutto il sistema normativo condominiale, il quale ultimo, essendo stato conservato in molti dei suoi aspetti, dovrà necessariamente essere og-



getto di un coordinamento che si preannuncia non agevole (si vedano, a tale proposito e per esempio, le implicazioni in ordine al controllo, da effettuarsi all'inizio della riunione, sull'avvenuta, o meno, costituzione dell'assemblea).

**3. Il quorum per "teste"** - In questo caso la novità, ancorché piuttosto "mimetizzata" all'interno del testo della legge 220/2012, appare davvero dirompente. Per comprenderla, è necessario svolgere le brevi considerazioni che seguono. La potestà deliberativa dell'assemblea è basata, com'è noto, sulla possibilità di decidere a maggioranza, con provvedimenti vincolanti per i condomini dissenzienti (cosiddetta minoranza), e anche per gli assenti.

Il raggiungimento della maggioranza, tuttavia, è stato strutturato dal codice civile su due "quorum", vale a dire sulla previsione di due "numeri minimi" al superamento dei quali la votazione può essere presa in considerazione.

Il doppio sistema, considerando sia i millesimi (cioè, la proprietà), sia le cosiddette teste (cioè, le persone dei condomini) ha, finora, consentito di tutelare il "piccolo proprietario" dalla preponderanza del condomino che, dotato di ingente quota millesimale, avrebbe potuto spadroneggiare nelle decisioni.

Con la legge 220/2012, però, il comma 5 dell'articolo 1136 del Cc, nel prevedere i quorum per le decisioni inerenti alle innovazioni, ha sostituito la parola

"partecipanti" con la parola "interventuti" con ciò determinando la possibilità che pochi condomini, forniti di molti millesimi, possano adottare validamente una decisione, per di più con conseguenze che arrivano a incidere sulla consistenza del patrimonio dei condomini. Si tratta di una vera e propria rottura di un sistema ben collaudato nel suo funzionamento, e che, fino a "ieri", ha sempre conservato, in ogni sua manifestazione, una più che sufficiente tutela delle minoranze.

La prospettiva applicativa che si profila non può dirsi certo di poco momento, e fa scaturire più d'una perplessità sulla valutazione assiologica che pare aver ispirato, sul punto, il nuovo testo di legge. ■

## Piccolo "viaggio" negli aspetti innovativi

*Con l'ultimo comma dell'articolo 1118 del Cc, di nuovo conio, il legislatore ha "introdotto" la figura del distacco unilaterale dall'impianto centralizzato di riscaldamento (e di condizionamento), affermando che può avvenire alla condizione che non si creino squilibri di funzionamento o aggravii di spesa. La norma prevede, inoltre, che il condomino che si distacca è comunque tenuto a concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria di tale impianto. La nuova prescrizione replica, pedissequamente, una giurisprudenza consolidata sul fenomeno, senza apportare alcun elemento di novità (a dispetto dell'informazione generalista che ha presentato tale aspetto come una rilevante novità). (L.Sal.)*

### La giurisprudenza di riferimento

#### 1. Distacco dal riscaldamento

##### Il distacco dall'impianto di riscaldamento è una facoltà

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che dalla sua rinuncia e dal distacco non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso.

■ Cassazione 25 marzo 2004 n. 5974



### Il distacco non necessita di autorizzazione

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dell'impianto comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini, se prova che, dalla sua rinuncia e dal distacco, non derivano né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato, né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio. Soddisfatta tale condizione, egli è obbligato a pagare soltanto le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale, mentre è esonerato dall'obbligo del pagamento delle spese per il suo uso.

■ Cassazione 30 giugno 2006 n. 15079

### Permane, in ogni caso, l'obbligo di pagare le spese di conservazione

Il condomino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale. Pertanto, è legittima la delibera condominiale che pone a carico anche dei condomini che si siano distaccati dall'impianto di riscaldamento le spese occorrenti per la sostituzione della caldaia, posto che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale i predetti potranno comunque riallacciare la propria unità immobiliare.

■ Cassazione 29 marzo 2007 n. 7708

### L'assemblea non può impedire il distacco

Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini. La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune.

■ Cassazione 30 marzo 2006 n. 7518

### Il regolamento (anche se contrattuale) non può vietare il distacco

In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'articolo 1104 del Cc, soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem*, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condomini - purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'articolo 1123, comma 2, del Cc, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso. Né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento.

■ Cassazione 29 settembre 2011 n. 19893

## 2. Le spese (ordinarie) per l'ascensore

È sufficiente che una sola parola («ascensore») sia inserita nel testo dell'articolo 1124 del Cc, perché il legislatore estenda a tale ipotesi l'applicazione dei criteri di ripartizione previsti per le scale. La previsione è totalmente riprodotiva di una giurisprudenza praticamente definitiva sul punto. Discorso a parte va fatto per l'ipotesi di sostituzione, per la quale, in forza della predetta estensione, viene invece colmato un dubbio interpretativo dai notevoli risvolti pratici.

## La giurisprudenza di riferimento

### L'articolo 1124 del Cc si applica anche all'ascensore

In tema di condominio d'edifici, la regola posta dall'articolo 1124 del Cc relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale



all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri condizionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica *ratio*, alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani).

■ *Cassazione 17 febbraio 2005 n. 3264; conformi, da ultime, anche Cassazione 5975/2004 e 2833/99.*

### 3. Il cosiddetto passaggio di consegne

**A**nche in questo caso (che si verifica alla cessazione dell'incarico di amministratore) viene confermato (articolo 1129 del Cc) l'obbligo (già precisato dalla giurisprudenza) di consegnare (o meglio, restituire) al condominio tutta la documentazione attinente alla gestione del fabbricato. Il principio era già consolidato nelle sentenze in materia, compresa l'esclusione di specifici (e ulteriori) compensi.

#### La giurisprudenza di riferimento

##### Alla cessazione dell'incarico, l'amministratore deve consegnare tutta la documentazione

**L'** amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. In conseguenza di ciò, a norma dell'articolo 1713 del Cc, alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio.

■ *Cassazione 16 agosto 2000 n. 18815*

##### Per il passaggio di consegne, non è dovuto compenso ulteriore

**L'** amministratore non ha diritto a compensi per tutte quelle attività che rientrano nell'ambito dei suoi doveri di mandatario. Pertanto una volta revocato dall'incarico non ha diritto di trattenere somme per i suoi onorari e in ogni caso non ha diritto ad alcun compenso aggiuntivo per il passaggio della documentazione condominiale, rientrando tale attività, tra gli atti cui è tenuto in via ordinaria.

■ *Tribunale di Milano 4 gennaio 2010 n. 247*

### 4. La detenzione di animali (domestici)

**C**on un ultimo (nuovo) comma all'articolo 1138 del Cc, notevolmente pubblicizzato dai media, la riforma stabilisce che il regolamento non possa prevedere il divieto del possesso o della detenzione di animali domestici. La prescrizione è nel solco di pacifica giurisprudenza, e, nonostante appaia di intuitivo significato, richiede, comunque, qualche ulteriore specificazione. Infatti, da una parte, si riferisce alla sola ipotesi del regolamento "assembleare" (cioè, approvato a maggioranza), e dall'altra limita il suo raggio d'azione ai soli animali "domestici". Ne derivano due distinte conseguenze:

- il divieto (anche per i "domestici") è sempre possibile per un regolamento di natura "contrattuale" (cioè, approvato all'unanimità);
  - il regolamento "assembleare" rimane capace (a maggioranza) di vietare il possesso o la detenzione di animali non domestici.
- Naturalmente, identiche regole si applicano per l'eventuale delibera di integrazione di un regolamento già esistente.

#### La giurisprudenza di riferimento

##### Il regolamento assemblea non può vietare la detenzione di animali

**I**l divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti a essi individualmente in esclusiva.

■ *Cassazione 18 febbraio 2011 n. 3705*



# Parti comuni, spunta anche il godimento periodico

La precisazione fatta dalla nuova disciplina appare riferirsi, piuttosto cripticamente, alle ipotesi della cosiddetta multiproprietà immobiliare, prevista dagli articoli 69 e seguenti del codice al consumo

**L**a riforma riguardante la normativa condominiale interviene anche sugli articoli del codice che più specificamente riguardano le cosiddette “cose comuni”, considerate nel loro specifico aspetto di “patrimonio” condominiale, vale a dire di beni e impianti appartenenti in comproprietà ai condomini. Tali “cose”, situate all’interno dell’edificio, sono poste a servizio delle proprietà private di cui sono titolari (esclusivi) gli stessi condomini.

**Le innovazioni alle “cose” comuni** - Dal punto di vista della tecnica e delle modalità di redazione del nuovo testo di legge, l’intervento del legislatore (su tale specifico argomento) si esplica inserendo alcune modifiche/integrazioni agli articoli esistenti, e anche introducendo norme del tutto nuove.

Nel concreto, gli articoli del tutto “nuovi” sono il *bis*, il *ter* e il *quater* del 1117, mentre i “vecchi” 1117, 1118 e 1119 sono fatti oggetto di un leggero restyling.

Per comprendere le novità introdotte in ordine ai beni e agli impianti comuni, appare quindi opportuno effettuare un’analisi separata degli articoli inerenti a tale materia, con la finalità di evidenziare la concreta portata innovativa della riforma.

**Parti comuni dell’edificio: articolo 1117 del Cc (Legge 220/2012, articolo 1)** - Con riferi-

mento a tale articolo, va premesso che, nel sistema condominiale, la norma pone le regole per l’individuazione del “patrimonio” comune. Si tratta di una collocazione fondamentale all’interno della disciplina condominiale in quanto mira a risolvere un’ambiguità che è di fatto, ma anche di diritto.

Infatti, secondo l’impostazione che il codice ha ritenuto di adottare per il fenomeno, il condominio non va identificato semplicemente con l’intero edificio, ma con una sua parte minore (e interna). La conseguenza è che l’individuazione esatta della natura e consistenza di tale «parte» (dell’edificio), è presupposto per l’applicazione delle norme e consente di avere una sufficiente certezza su quali siano i beni e i soggetti sottoposti alla relativa disciplina.

In tale prospettiva, quindi, è opportuno, prima di affrontare l’analisi dell’intervento riformatore, precisare quale siano le modalità di funzionamento e gli effetti dell’articolo 1117 del Cc nei termini che seguono.

**Le modalità di funzionamento e gli effetti** - Sinteticamente, può dirsi che all’interno dell’articolo 1117 del Cc. è riportato un elenco (avente, per pacifica interpretazione, valore non tassativo ma meramente esemplificativo), di “cose” per le quali è posta una presunzione relativa (cosiddetto *iuris tantum*) di condominalità, cioè di appartenenza in comproprietà a tutti i condomini. Tale presunzione, essendo relativa,

può essere superata sia da un titolo contrario (contratto) che attribuisca diversamente la titolarità dei beni eventualmente indicati nel predetto elenco, sia dalla destinazione oggettiva della “cosa” che, pur ricompresa in esso, potrebbe essere non comune perché destinata, appunto, a uno solo dei partecipanti, o a un loro “gruppo” ristretto.

Quindi, dall’applicazione di tali regole (contenute nell’articolo 1117 del Cc e a esso riferibili) deriva l’individuazione dei beni e degli impianti che sono da qualificarsi “comuni”, cioè del cosiddetto “patrimonio” condominiale. Individuato tale “patrimonio”, a esso vanno applicate tutte le altre regole contenute nel codice e facenti parte della disciplina condominiale, determinandosi il principale effetto di una gestione e di una sua conservazione secondo le modalità ivi previste, e, soprattutto, dell’attribuzione della potestà decisionale e dei relativi oneri ai (soli) soggetti interessati.

Per quanto riguarda la riforma 2012, appare innanzitutto opportuno dar conto del nuovo tenore dell’articolo 1117 del Cc, stante l’importanza dei suoi effetti sulla titolarità della proprietà. Come può vedersi, il confronto tra “vecchio” e nuovo “testo” consente con maggiore precisione di individuare quale sia la portata delle novità introdotte dal legislatore, che, in sintesi, possono elencarsi come segue:

**Le differenze tra vecchio e nuo-**



*vo articolo 1117 del Cc* - La norma già nella precedente versione conteneva un riferimento ai titolari delle cose comuni, ai quali, evidentemente, veniva attribuita la titolarità del patrimonio di cui al relativo elenco di beni e impianti. La riforma cambia la denominazione «dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio» con «dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio», senza che ciò, tuttavia, comporti una qualche differenza di significato. Se, da una parte, la denominazione «porzione di piano» faceva parte di un tradizionale modo di esprimersi del legislatore del codice civile, utilizzato per riferirsi alle proprietà «esclusive», dall'altra parte, nessun interprete aveva mai messo in dubbio che il richiamo era, appunto, alle singole unità immobiliari facenti parte dell'edificio. In altri termini, i significati delle due locuzioni possono dirsi sinonimi, e forse l'intenzione del legislatore della riforma è stata solo quella di utilizzare un'espressione più «moderna», senza voler determinare, come d'altra parte dovrà essere, nessun particolare effetto giuridico.

Sempre con riferimento ai «proprietari delle singole unità immobiliari» viene introdotta la specificazione «anche se aventi diritto a godimento periodico». La precisazione appare riferirsi, piuttosto cripticamente, alle ipotesi della cosiddetta «multiproprietà» immobiliare, il cui riferimento normativo immediato è costituito dagli articoli 69 e seguenti del cosiddetto «Codice del consumo» (Dlgs 206/2005, e successive modificazioni). Tali norme, infatti, sotto il «capo» riguardante il «diritto di godimento ripartito di beni im-

## I criteri per individuare gli spazi

### Parti comuni dell'edificio (Cc, articolo 1117)

SONO OGGETTO DI PROPRIETÀ COMUNE dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico

#### SE NON RISULTA IL CONTRARIO DAL TITOLO

- 1 **TUTTE LE PARTI DELL'EDIFICIO NECESSARIE ALL'USO COMUNE**, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2 **LE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO NONCHÉ I LOCALI PER I SERVIZI IN COMUNE**, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3 **LE OPERE, LE INSTALLAZIONI, I MANUFATTI DI QUALUNQUE GENERE DESTINATI ALL'USO COMUNE**, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

a cura di Giuseppe Finocchiaro

mobili» si riferiscono ai contratti «della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente a oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana». Di tale precisazione non si riesce a ravvisare la necessità e, in verità, appare, quanto meno a una prima analisi, piuttosto indifferente rispetto all'interpretazione giurisprudenziale sulle problematiche di individuazione del patrimonio comune. Infatti, per pacifica giurisprudenza (che non

può che dirsi ancora valida per un testo di riforma che si inserisce, senza stravolgerlo, nel solco della precedente normativa) le modalità di utilizzazione concreta del bene/impianto sono irrilevanti per l'attribuzione della proprietà. La conseguenza è che, a tale ultimo fine, è indifferente se il condomino utilizza la sua proprietà esclusiva in maniera continuativa o periodica (come nel caso della multiproprietà), e invece conta solo la destinazione oggettiva della «cosa», con la conseguenza che del patrimonio comune è titolare (o meglio, comproprietario) il soggetto titolare/proprietario della porzione di piano che da tale patrimonio riceve oggettiva utilità. ■



# Sfumata la nozione di aree destinate a parcheggio

L'ampliamento dell'elenco di beni comuni anche a tale ipotesi appare effettuato in maniera troppo sintetica e, perciò, non risulta utile soprattutto in riferimento all'ampia produzione giurisprudenziale

Con riferimento all'elenco di beni e impianti condominiali contenuto nell'articolo 1117 del Cc (e che, in forza di tale inserimento, si presumono comuni) l'articolo 1 della legge 220/2012 inserisce nella predetta lista viene la locuzione «i pilastri e le travi portanti», con effetto che può dirsi sostanzialmente superfluo, stante (anche in questo caso) la pacifica giurisprudenza sul punto.

**Parti comuni dell'edificio: articolo 1117 del Cc (Legge 220/2012, articolo 1)** - Per i giudici, infatti, è assolutamente assodato che la struttura di «ritti e architravi» - sinonimo di «i pilastri e le travi portanti» (di cui al nuovo testo di riforma) - debba qualificarsi condominiale, in quanto avente una funzione «portante» del tutto analoga ai cosiddetti «muri maestri», questi ultimi espressamente citati nel «vecchio» testo dell'articolo 1117 del Cc (e, peraltro, riprodotti nel «nuovo»).

**Le facciate e i balconi** - Identiche considerazioni si propongono per l'inserimento del termine «facciate» (sinonimo di «pannello perimetrale»), anche per il quale pacifica giurisprudenza precedente affermava la natura condominiale, in ragione della sua triplice funzione di:

a) determinare la consistenza volumetrica dell'edificio;

b) proteggerlo dagli agenti atmosferici;

c) conferirgli specifiche caratteristiche architettoniche e decorative). Inoltre, sempre con riferimento a quest'ultimo aspetto relativo all'in-

serimento del termine «facciate», può osservarsi, da una parte, che la sua introduzione nel testo dell'articolo 1117 del Cc toglie definitivamente valore a ogni questione in ordine all'attribuzione della relativa proprietà a tutti i condomini (anche a quelli le cui unità immobiliari non si affacciano sullo specifico «lato» del fabbricato), con probabili effetti di deflazione del contenzioso (e ciò ancorché la relativa questione giuridica sia da tempo pacifica), e, dall'altra parte, che nella medesima prospettiva di precisazione, sarebbe stato apprezzabile un qualche riferimento testuale anche ai «balconi», nel senso di escluderli, come sempre ampia e consolidata giurisprudenza impone, dal concetto di «facciata», e, quindi, dal novero delle parti comuni.

**Le aree destinate a parcheggio** - Al n. 2) dell'articolo 1117 del Cc viene ricompresa, nell'elenco dei beni comuni, anche la «voce» delle «aree destinate a parcheggio», senza, tuttavia, ulteriori specificazioni. L'ampliamento dell'elenco di beni comuni anche a tale ipotesi appare effettuato in maniera troppo sintetica e, perciò, non di particolare utilità, soprattutto in riferimento all'ampia produzione giurisprudenziale sul punto che, da tempo, ha già affrontato, e si può dire risolto, moltissimi degli aspetti applicativi della fattispecie. Può dirsi, infatti, che da tale introduzione non sembra poter scaturire un qualche ulteriore effetto in quanto:

a) per pacifica giurisprudenza, le aree scoperte circostanti all'edificio

non si presumono comuni in quanto non ricomprese nell'elenco dell'articolo 1117 del codice civile;

b) per determinarne la proprietà, quindi, assume rilevanza, sempre per consolidata interpretazione, la loro destinazione «oggettiva», vale a dire l'utilità prestata in concreto a favore delle proprietà esclusive;

c) di conseguenza, qualora l'area scoperta circostante sia posta oggettivamente a servizio di tutte le porzioni di piano va qualificata di natura condominiale;

d) in particolare, quest'ultima ipotesi si verifica anche qualora le aree circostanti siano destinate al parcheggio dei titolari delle unità immobiliari esclusive.

Come si vede il fenomeno trova già le sue regole nella giurisprudenza, le cui conclusioni appaiono sostanzialmente riprodotte nella riforma. A corollario di ciò, peraltro, può anche osservarsi che la «nuova» locuzione «aree destinate a parcheggio» è utilizzata dal legislatore in senso onnicomprensivo, e probabilmente ricomprende anche quelle destinate alla «manovra» o all'«accesso» delle prime, da presumersi, tutte, condominiali. Sotto una prospettiva del tutto diversa, va evidenziato che occorrerà valutare se l'inserimento della nuova dizione nel testo dell'articolo 1117 del Cc possa avere particolari ulteriori effetti in rapporto alla speciale normativa urbanistica sui «parcheggi», e sui vincoli che da quest'ultima derivano in riferimento all'edificio, e alle porzioni immobiliari in esso ricomprese.



## Come passare al riscaldamento individuale

(Rinuncia all'utilizzo di impianto di condizionamento centralizzato - articolo 1118 Cc)

Roma.....

Raccomandata a.r.

Sig. Amministratore .....

Via.....

.....

### Oggetto: Condominio di Via.....n..... - Rinuncia

Il sottoscritto condomino..... proprietario dell'unità immobiliare posta al piano... del Condominio, a norma del terzo comma dell'articolo 1118 del Codice civile,

#### dichiara

di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di condizionamento, non derivando dal proprio distacco notevoli squilibri di funzionamento, né aggravati di spesa per gli altri condomini, restando fermo di esser tenuto, dal momento del distacco, a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto nonché per la sua conservazione e messa a norma.

(firma)

a cura di Eugenio Sacchetti

**Sottotetti di uso comune** - Sempre nel n. 2) del “nuovo” articolo 1117 del Cc viene ricompresa nell'elenco dei beni comuni anche l'ipotesi dei «sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune». Anche in questo caso, si tratta di una riproduzione, praticamente pedissequa, di precisazioni ampiamente presenti nella giurisprudenza che da tempo ha affermato che dalla destinazione oggettiva del sottotetto, deriva la relativa titolarità, esclusiva o condominiale a seconda delle specifiche caratteristiche del bene. In merito a queste ultime, va evidenziato che gli aspetti solitamente valorizzati dalle pronunce sono quelli, da un lato, della funzione del sottotetto di mero “isolamento” della porzione immobiliare sottostante (con qualificazione, in questo caso, di accessorio della proprietà esclusiva), ovvero, dall'altro lato, di “contenitore” di impianti e/o manufatti comuni, e/o della possibilità di accesso dal vano scale (e, quindi, della disponibilità

all'uso di tutti i partecipanti). In ogni caso, tuttavia, trattandosi di valutazioni di elementi di fatto (non di rado, nel concreto, piuttosto equivoci e concorrenti) non può non evidenziarsi che il riferimento “secco” (cioè, senza ulteriori specificazioni) alla destinazione oggettiva del bene (nel nuovo testo, rivelata dalle «caratteristiche strutturali e funzionali») probabilmente non riuscirà a evitare che la soluzione delle controversie sulla titolarità del sottotetto sia necessariamente affidata all'accordo delle parti (magari, contenuto in un “titolo contrario”, stipulato originariamente in sede di realizzazione del fabbricato) o, più spesso, all'intervento del giudice (unico competente per il relativo accertamento), con inevitabile sostanziale immutazione della quantità del contenzioso in materia.

**I locali per il riscaldamento centrale** - Inoltre, va evidenziato, in negativo, che, sempre nella “nuova” versione del paragrafo 2) dell'articolo 1117 del Cc, risulta eliminato il

riferimento ai locali «per il riscaldamento centrale», determinandosi l'effetto di sottrarre tale «bene» al novero delle «cose» che si presumono comuni. L'intenzione del legislatore sul punto è francamente indecifrabile, soprattutto per il fatto che, trattandosi di presunzione relativa, l'inserimento o l'eliminazione di una «voce» non ha particolari effetti giuridici sostanziali, certamente non sufficienti da giustificare un intervento riformatore. Peraltro, i «locali... per il riscaldamento centrale» (cfr. “vecchio” testo del n. 2 dell'articolo 1117 del Cc) sono da qualificarsi comunque condominiali anche se non presenti in detta lista, proprio in virtù di tale loro destinazione, e non si comprende perché, appunto, si sia voluto escluderli, soprattutto considerando che il “nuovo” articolo 1117 del Cc continua a conservare la locuzione «locali per i servizi in comune». In ogni caso, l'effetto concreto dell'eliminazione è che dovrà valutarsi caso per caso, considerando la destinazione



## Auto in sosta senza problemi

(Richiesta di convocazione di assemblea per l'approvazione di realizzazione di parcheggio - articolo 1120 Cc)

Roma.....

Raccomandata a.r.

Sig. Amministratore .....

Via.....

.....

**Oggetto: Condominio di Via.....n..... - Richiesta di convocazione assemblea per adozione di delibera**

I sottoscritti condomini..... proprietari rispettivamente degli appartamenti posti ai piani..... del Condominio

### chiedono

che venga convocata, a norma del comma terzo dell'articolo 1120 del Codice civile, entro trenta giorni l'assemblea condominiale per l'approvazione di delibera che disponga apposito intervento per la realizzazione di parcheggio destinato a servizio dell'edificio nel resede condominiale.

Indicano all'uopo come segue il contenuto specifico e le modalità di esecuzione dell'intervento proposto con allegazione di apposito mappale:

«.....»

(firme)

a cura di Eugenio Sacchettini

oggettiva del locale, e potendo sempre un "titolo contrario" disporre diversamente. Si potrebbe dire, richiamando l'*Ecclesiaste, nihil novum sub sole*.

**Gli impianti** - Passando al n. 3) dell'articolo 1117 del Cc - parte della norma che da sempre è dedicata alle opere, alle installazioni e ai manufatti (cioè, agli «impianti») che nell'edificio forniscono utilità generale - risultano aggiunte le specificazioni che seguono.

A) La locuzione «gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua» diventa «gli impianti idrici e fognari» senza che, anche in questo caso, si comprenda la necessità della modifica. Anzi, deve evidenziarsi che nella nuova versione si perde per strada la voce «canali di scarico» che, a rigore, non fa parte dei predetti impianti (si, pensi, per esempio, ai pluviali, o ad altre condutture "passive"). In ogni caso, rimane valida la necessità della considerazione dell'oggettiva

destinazione del bene/impianto, dalla quale, come più volte detto, deriva la titolarità del bene, e che quindi è fondamentale per l'individuazione degli elementi che formano il cosiddetto patrimonio condominiale, a prescindere anche dall'inclusione, o meno, nell'elenco dell'articolo 1117 del Cc (che, in quanto presunzione "relativa" è superabile).

B) La voce «impianti... per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento» diventa (si può dire, piuttosto enfaticamente) «sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento». Vengono peraltro aggiunti gli ulteriori impianti per «il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti». Permane l'individuazione del «punto di diramazione ai locali di proprietà individuale» come il «confine» tra la parte condominiale

dell'impianto, e quella da attribuirsi in proprietà esclusiva, aggiungendosi - sotto tale profilo - l'ulteriore elemento del «punto di utenza», valevole per quelli che si definiscono «impianti unitari» (il cui esatto significato, allo stato anche dei lavori parlamentari, non sembra emergere con chiarezza).

**Le reti pubbliche** - Chiude la nuova versione del paragrafo 3) dell'articolo 1117 del Cc un riferimento alle «normativa di settore in materia di reti pubbliche» le cui norme, e soprattutto vincoli, sono fatti salvi. Il richiamo (come risulta dagli atti parlamentari) è all'articolo 2-bis del Dl 23 gennaio 2001 n. 5 (e successive modificazioni) riguardante «gli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata». Anche in questo caso non sembra che la riforma apporti sostanziali novità, se non specificazioni descrittive già ampiamente presenti nella giurisprudenza in materia. ■



## Gli orientamenti recepiti: la proprietà dei beni comuni

di Luigi Salciarini

*Il “restyling” operato dalla legge 220/2012 ha sostanzialmente messo a sistema alcune “tracce” delle affermazioni che la giurisprudenza ha avuto modo di rilasciare negli oltre settant’anni di applicazione del codice civile. Infatti, il dato che più balza agli occhi da una lettura della riforma è che in essa è presente - trasformato sotto forma di specifiche prescrizioni di legge - gran parte del “condensato” dell’interpretazione giurisprudenziale precedente, determinandosi, con ciò, un duplice effetto. Da una parte, l’interpretazione che si può dare del testo di legge non parte da zero, ma può giovare delle elaborazioni già da tempo acquisite, con innegabile vantaggio per gli operatori e per i soggetti interessati. Dall’altra parte, viene però frustrata quella finalità “riformatrice”, e in sostanza precorritrice dei fenomeni socio-economici, che è propria di qualsiasi nuova legislazione. Qualche esempio (che non pretende di essere esaustivo) renderà l’idea di tale caratteristica.*

### 1. Proprietà dei beni comuni

Il nuovo articolo 1117 del Cc conserva pienamente l’impianto precedente, in base al quale al suo interno è presente un “elenco” di cose, per le quali è operante una presunzione relativa (*iuris tantum*) di condominialità. L’intervento della riforma si limita a un sostanziale ampliamento di tale elenco, ricomprendendo in esso alcune tipologie di beni/impianti per i quali la giurisprudenza aveva già da tempo affermato la natura condominiale. È il caso dei «pilastri e delle travi portanti», delle «facciate» e dei «sottotetti» (questi ultimi, a certe condizioni).

### La giurisprudenza di riferimento

#### I ritti, gli architravi si presumono comuni

In tema di parti comuni dell’edificio condominiale, nella nozione di «muri maestri» di cui all’articolo 1117 del Cc rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali - ancorché la funzione portante sia assolta principalmente da pilastri e architravi - sono anche essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell’edificio.

■ Cassazione 9 febbraio 1982 n. 776

Nel caso di costruzione in cemento armato, l’espressione «muro maestro» contenuta nell’articolo 1117 del Cc, non va riferita solamente all’intelaiatura di ritti e di architravi che costituisce l’ossatura dell’edificio, ma anche ai pannelli che ne riempiono i vani e che costituiscono nel loro insieme l’edificio, che senza di essi sarebbe un vuoto scheletro privo di funzionalità pratica.

■ Cassazione 18 giugno 1953 n. 1844

#### Le facciate (cosiddette pannelli perimetrali) sono beni condominiali

I muri perimetrali degli edifici in cemento armato (cosiddetti pannelli di rivestimento o di riempimento) delimitanti un edificio in condominio rispetto ad altro edificio condominiale costruito in aderenza, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 934 e 1117 del Cc appartengono a tutti i comproprietari del suolo, in quanto costruiti su suolo comune, e pertanto, costituendo un elemento strutturale dell’immobile di cui beneficiano tutti i condomini, a tutti i proprietari dei piani o delle porzioni di piano facenti parte del fabbricato in regime di condominio, che ne sono conseguentemente compossessori.

■ Cassazione 16 dicembre 2004 n. 23453

#### Il sottotetto è condominiale (se destinato al godimento comune)

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all’uso comune o all’esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell’appartamento sito all’ultimo piano solo quando assolva all’esclusiva funzione di isolare e proteggere l’appartamento medesimo dal



caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

■ *Cassazione 12 agosto 2011 n. 17249*

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'articolo 1117 del Cc, la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune. Da ciò consegue che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali, come proprietà esclusiva del singolo condomino.

■ *Cassazione 23 agosto 2007 n. 17928*

Il sottotetto di un edificio, quando assolve l'esclusiva funzione di isolare i vani dell'alloggio a esso sottostanti, si pone in rapporto di dipendenza con i vani stessi, cui serve da protezione, e non può essere, pertanto, da questi ultimi separato senza che si verifichi l'alterazione del rapporto di complementarietà dell'insieme.

■ *Cassazione 29 dicembre 2004 n. 24147*

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è in primo luogo determinata dai titoli e solo in difetto di questi ultimi può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune.

■ *Cassazione 19 dicembre 2002 n. 18091*



**IN MENO DI UN POLLICE  
SFOGLIA TUTTO IL NOSTRO INDICE.**

**I libri del Gruppo 24 ORE sul tuo iPad.**



asb - actionandbranding.com

È nata **iPagin@24**, l'innovativa applicazione per iPad che ti permette l'acquisto e la consultazione dei volumi del **Gruppo 24 ORE** in formato digitale. Ovunque sei, avrai sempre a disposizione sul tuo iPad tutte le pubblicazioni per l'aggiornamento professionale.

**CERCA**

tutti i volumi che ti interessano

**ACQUISTA**

facile e sicuro da App Store

**SCARICA**

velocemente il tuo eBook

**ORGANIZZA**

e **SFOGLIA** i contenuti

CONTABILITÀ E BILANCIO • DIRITTO • ECONOMIA E MANAGEMENT • EDILIZIA E AMBIENTE • FISCO • LAVORO • PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Cerca iPagin@24 su App Store  e installa gratuitamente l'applicazione



**GRUPPO 24 ORE**



# Promosso a rango di legge il supercondominio

La nozione si applica nel caso in cui beni e gli impianti comuni non sono destinati all'utilità di singole porzioni di piano in proprietà esclusiva, bensì a quella di singoli interi «edifici»

**C**on l'introduzione dell'articolo 1117-*bis* del Cc è stato riconosciuto il cosiddetto supercondominio. L'articolo 2 della legge 220/2012 ha fatto propria la nozione elaborata dalla dottrina e dalla giurisprudenza. Ma andiamo con ordine.

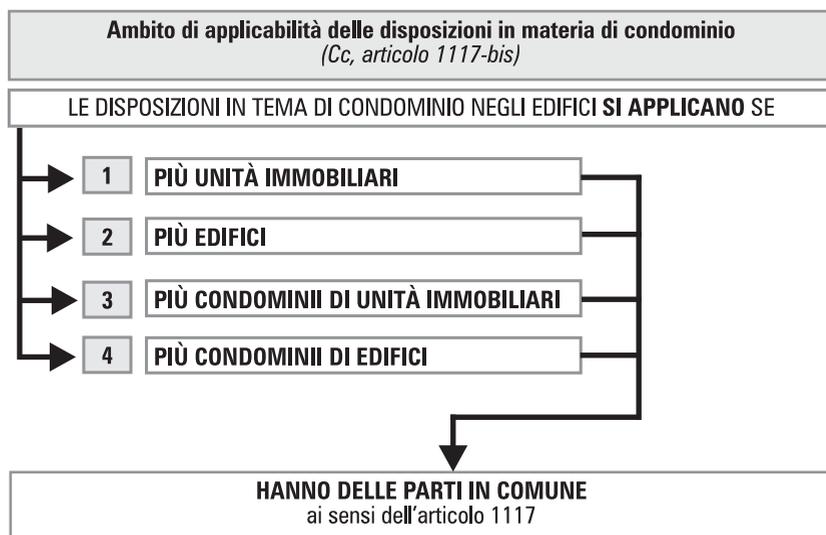
**Ambito di applicazione: articolo 1117-*bis* del Cc** (Legge 220/2012, articolo 2) - Nel caso di tale norma non è necessario procedere a confronti o comparazioni in quanto si tratta di un articolo del tutto nuovo che, tuttavia, appare uscire molto ridimensionato - rispetto alle precedenti stesure - nella definitiva approvazione dello scorso 20 novembre 2012 in commissione Giustizia del Senato. Rispetto a queste ultime, sono state completamente eliminate le prescrizioni relative alla disapplicazione della normativa sulle distanze legali al condominio, nonché quelle sull'estensione delle regole dell'articolo 1144 del Cc (tolleranza del possesso esclusivo sulla cosa comune). Invero, un in-

tervento legislativo su tali temi sarebbe stato utile a fine di fare chiarezza su tematiche dalle quali è scaturito, e continuamente scaturisce, un contenzioso piuttosto nutrito e di difficile risoluzione, soprattutto in considerazione del fatto che si tratta di fattispecie che coinvolgono ambiti differenti (*in primis*, contemporaneamente quello proprietario e quello condominiale), e che perciò richiedono una particolare attenzione nel salvaguardare

le caratteristiche, e le tutele, proprie del convivenza all'interno dell'edificio abitativo.

**L'introduzione del "supercondominio"** - Il testo del nuovo articolo 1117-*bis* del Cc si limita a rendere applicabile il meccanismo di attribuzione della proprietà condominiale (previsto nell'articolo 1117 del Cc e, come visto, sostanzialmente confermato nella sua più recente versione) al fenomeno del cosiddetto super-condominio che sussiste quanto i beni e gli im-

## Applicazione ad ampio raggio



a cura di Giuseppe Finocchiaro



## Gli orientamenti recepiti: esistenza e costituzione del supercondominio

*L'introduzione dell'articolo 1117-bis del Cc "certifica" l'esistenza, e rilevanza, del fenomeno del cosiddetto supercondominio (in cui più edifici si giovano dell'utilità fornita da beni e impianti comuni); il tutto pienamente nel solco di pacifica giurisprudenza. (L.Sal.)*

### La giurisprudenza di riferimento

#### L'esistenza, e la costituzione del cosiddetto supercondominio

**A**l pari del condominio negli edifici, regolato dagli articoli 1117 e seguenti del Cc, anche il cosiddetto supercondominio, viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, solo che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

■ *Cassazione 17 agosto 2011 n. 17332*

**N**el caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (cosiddetto supercondominio), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'articolo 1117 del Cc, purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso o al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio.

■ *Cassazione 9 giugno 2010 n. 13883*

■ *Nota - Conformi, da ultime, anche Cassazione 2305/2008, 4973/2007 e 8066/2005*

pianti comuni non sono destinati all'utilità di singole porzioni di piano in proprietà esclusiva, bensì a quella di singoli interi «edifici», questi ultimi costituenti, separatamente, anche ulteriori autonomi condomini. Va detto che, fino a prima della riforma, l'estensione normativa avveniva ugualmente in forza della ormai pacifica interpretazione giurisprudenziale che ravvisava

nella fattispecie "super-condominiale" la presenza di un fenomeno del tutto analogo al condominio ordinario, e, quindi, da regolarsi con medesima disciplina. Per fare un esempio di tale impostazione ermeneutica, appartiene a un orientamento ormai consolidato l'affermazione per cui si applicano le regole condominiali quando «singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune

cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati» (cfr., da ultima, Cassazione 17332/2011). Si può dire, ancora una volta, che, anche su tale aspetto, la riforma non aggiunge nulla di sostanzialmente nuovo rispetto ai risultati già acquisiti dalla giurisprudenza. ■



# La nuova figura in linea con il prevalente indirizzo

La riforma estende ai supercondomini la normativa civilistica in materia, chiudendo così una disputa interpretativa che propendeva, in alternativa, per l'applicazione della disciplina sulla comunione

IL COMMENTO DI MAURIZIO DE TILLA

**L**a riforma del condominio estende esplicitamente ai supercondomini la normativa civilistica in materia, chiudendo così definitivamente una disputa interpretativa che propendeva, in alternativa, per l'applicazione della disciplina sulla comunione. La nuova norma fissata dall'articolo 1117-*bis* è la seguente: «la normativa sul condominio si applica, in quanto compatibile, nei casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.».

**Ambito di applicazione: articolo 1117-*bis* del Cc (Legge 220/2012, articolo 2)** - In sede di esame si può affermare che il fenomeno riguarda sia le strutture nei moderni centri residenziali, sia le villette o costruzioni plurifamiliari delle località di villeggiatura, sia le villette a schiera, sia le unità immobiliari disposte orizzontalmente.

La nuova disposizione ricalca il prevalente orientamento giurisprudenziale, anche se non mancano interpretazioni contrarie.

Ancora prima della riforma, al supercondominio si applicava la disciplina del condominio.

Un argomento testuale può ricavarsi dall'articolo 62, comma 1, delle disposizioni di attuazione al Cc secondo cui, nonostante lo scioglimento del condominio e

la costituzione di condomini separati, tra i partecipanti restano in comune talune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice civile.

Può parlarsi di condominio complesso o supercondominio o condominio orizzontale anche nel caso che la comunione parziale non derivi dallo scioglimento del condominio, ma sia originaria per l'esistenza di edifici separati con beni e servizi comuni (viali di accesso, impianti di riscaldamento, custode generale, servizi centralizzati ecc.).

**La nuova figura di supercondominio** - La figura del supercondominio è, quindi, compatibile con la contestuale esistenza di condomini autonomi, afferenti ai singoli edifici. I singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono, quindi, a formare un supercondominio quando talune cose, impianti e servizi comuni, sono contestualmente legati dalla relazione di accessorio a principale con più edifici. Ciò non significa che il supercondominio debba riguardarsi come una sorta di struttura rigida, sovrastante i singoli condomini: significa semplicemente che le parti necessarie per l'esistenza o destinate al servizio o all'uso di più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e vengono regolate, se il titolo non dispone altrimenti.

Con la decisione n. 9096 del 2000, la Cassazione ha esteso le norme del condominio ai servizi comuni a più edifici, puntualizzando che il codice civile - nel capo dedicato al condominio negli edifici (capo II, titolo VII del libro terzo) - fa menzione dei «servizi in comune» (articolo 1117, n. 2, del Cc); delle «spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune» (articolo 1123, comma 1, del Cc); di «esercizio dei servizi comuni» (articolo 1130, n. 3, del Cc).

Secondo l'articolo 1117, il diritto di condominio ha come oggetto «i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere (...) e per altri simili servizi in comune». Del diritto di condominio su un servizio è corretto parlare solo in senso figurato, e non certo in senso tecnico, perché il servizio non si annovera tra i beni (le cose e gli impianti) capaci di proprietà comune. Per la verità, il servizio in comune in quanto consistente nella prestazione di un'attività può formare oggetto non di proprietà comune, ma di godimento in comune.

Nell'edificio in regime di condominio, al diritto di proprietà comune sulle cose e sugli impianti destinati all'attuazione del servizio si ricollega per legge la comunione di godimento concernente il medesimo servizio, poiché anche il servizio raffigura un bene accessorio e funzionale al



godimento dei piani o delle porzioni di piano. In questo senso debbono interpretarsi sia la norma di cui all'articolo 1117, n. 2, del Cc sia le disposizioni attributive del condominio sui servizi, contenute nei negozi di compravendita delle unità immobiliari, o nei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dall'unico proprietario originario, in virtù dei quali il condominio si costituisce.

Al supercondominio si applica la normativa condominiale anche se non vi è alcuna volontà dei condomini, ancor più dopo la riforma del condominio. La vigenza di siffatta normativa è automatica. Un solo precedente e isolato contrario è dato dalla sentenza (Cassazione n. 8066 del 2005) che ha affermato che per i complessi immobiliari che comprendono più edifici, anche se autonomi, è rimesso all'autonomia privata se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni edificio cui si affianca, in tale caso, un supercondominio. Figura, questa ultima, già di creazione giurisprudenziale (e oggi definita con legge).

Contraria alla rilevanza dell'autonomia privata in materia di supercondominio è la successiva decisione (Cassazione 2305/2008), che ha affermato che ai fini della costituzione di un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del Cc, in quanto

**Un solo precedente e isolato contrario è quello dalla sentenza n. 8066 del 2005: essa ha affermato che per gli stabili che comprendono più edifici è rimesso all'autonomia privata se dare luogo alla formazione di un unico complesso**

collegati da un vincolo di accessibilità necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità *pro quota* su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.

**La convocazione dei singoli condomini all'assemblea** - Ma vi è un'altra questione controversa riguardante il supercondominio che la riforma ha risolto: quella concernente la convocazione dei condomini dei singoli edifici (nessuno escluso) all'assemblea del supercondominio.

La nuova normativa, con il modificato articolo 67 n. 3 delle disposizioni di attuazione al Cc ha stabilito che nel caso del supercondominio quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare con la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio (quest'ultima maggioranza troppo ampia) il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

La diffida e il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

La nuova norma implicitamente ribadisce che rimane necessaria la convocazione di tutti i singoli condomini fino a sessanta.

La nuova norma si è resa indispensabile dopo l'interpretazione giurisprudenziale che ha affermato che è nulla la clausola del regolamento consortile che prevede la partecipazione all'assemblea del supercondominio non già dei singoli condomini ma dei delegati designati per ciascun esercizio dalle assemblee di ciascun condominio facente parte del complesso. Ne consegue la nullità delle delibere adottate dall'assemblea consortile in tal modo costituita (Cassazione 15476/2005).

**Il condominio parziale** - Dopo le prescrizioni sul supercondominio ci preme l'obbligo di osservare che il legislatore ha perso l'occasione per legiferare su due altri istituti non disciplinati dal codice civile: il condominio parziale e il condominio minimo.

Riguardo al condominio parziale va ricordato che la prevalente giurisprudenza (non mancano però le decisioni contrarie) ha individuato la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio



e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cassazione 8136/2004).

Si è quindi affermato che nell'ipotesi in cui il condominio sia costituito da un complesso residenziale formato da un insieme di edifici, raggruppati in blocchi, ciascuno dei quali comprenda diversi corpi di fabbrica, è configurabile, alla luce del principio di cui all'articolo 1123, comma 3, del Cc, l'ipotesi del "condominio parziale" (con la correlativa responsabilità nella ripartizione delle spese), qualora le parti comuni relative ai singoli blocchi di edifici appartengano ai soli proprietari delle unità immobiliari comprese in ognuno di essi (Cassazione 8066/2005; Cassazione 23851/2010).

Non va trascurato il rilievo che una parte minoritaria della giurisprudenza e della dottrina nega l'esistenza del "condominio parziale" (Cassazione 1357/1996).

Con la riforma si è persa l'occasione di disciplinare i compiti e la rappresentanza dell'amministratore nel condominio parziale, il potere dell'assemblea, la ripartizione delle spese ecc.

La giurisprudenza è piena di immobili sull'esistenza o meno dell'istituto del "condominio parziale". E qualcuno in dottrina obietta che, con l'introduzione, nell'ambito del condominio, di più comunioni, ci si conduce a dubitare dell'applicabilità della normativa condominiale o non piuttosto quella sulla comunione, per pervenire infine a dubita-

**Con la legge n. 220  
si è persa  
l'occasione  
di disciplinare  
i compiti  
e la rappresentanza  
dell'amministratore  
nel condominio parziale,  
il potere dell'assemblea,  
la ripartizione  
delle spese**

re dell'esistenza stessa del condominio, quale ente unitario o non piuttosto formato da più condomini o comunioni.

Occorre quindi vedere se, indipendentemente dalla volontà dei condomini, la legge stessa preveda la creazione di condominii parziali ovvero se questi ultimi possano esistere solo e in virtù di appositi negozi e ancora se questi trovino o meno ostacolo, nella disciplina codicistica, alla loro attuazione.

Certo è che non si può negare alle parti quell'autonomia negoziale appositamente concessa dalla normativa contrattuale: unico presupposto è la realizzazione di interessi meritevoli di tutela secondo il nostro ordinamento. Da ciò consegue la possibilità della creazione volontaria, e quindi mediante accordo *ad hoc*, di condominii parziali, laddove l'accordo costituisce appunto quella manifestazione di volontà atta a creare il "titolo contrario" voluto dall'articolo 1117 del Cc. Così, se in un secondo momento alcune delle parti istituiscano *ex novo* un servizio, allo stesso possono partecipare tutte o alcune soltanto di esse: dall'incontro delle loro

volontà scaturisce il titolo dal quale trae origine la comunione parziale. Titolo che non può certo confondersi o essere posto alla stessa stregua della destinazione del bene o del servizio. Affermare che il concetto di «destinazione strutturale e funzionale» del bene equivale al titolo significa porre alla base del condominio e quale sua causa giustificatrice la destinazione di determinati beni al servizio di determinati condomini. Al contrario, il condominio esiste anche se i beni oggetto di servizio comune siano di proprietà di un condomino o di terzi. È il titolo che conduce alla proprietà e non la semplice destinazione del bene. Questa, semmai, ci condurrà alla legale ripartizione delle spese.

Gli ulteriori argomenti addotti a sostegno dell'esclusione dell'istituto del condominio parziale sono i seguenti:

**a)** l'articolo 1117 del Cc considera comuni determinate parti dell'edificio condominiale a prescindere da una loro utilizzabilità da parte di tutti i condomini, poiché occorre guardare al servizio che tali parti prestano per l'intero edificio;

**b)** l'articolo 61 delle disposizioni di attuazione al Cc, il quale contempla la possibilità di costituzione di condominii separati quando un edificio possa essere diviso in parti autonome, non avrebbe ragione di esistere se, indipendentemente dal procedimento di separazione, fosse già riconosciuta l'autonomia della parte di edificio munita di cose e di servizi distinti;

**c)** l'articolo 1123, comma 3, del Cc, il quale prevede la ripartizione delle spese di manutenzione



tra i soli condomini ai quali le parti comuni servono, sarebbe del tutto superfluo se la proprietà fosse ristretta a tali partecipanti al condominio;

d) l'articolo 1136 del Cc, nel disciplinare le maggioranze assembleari, fa riferimento ai partecipanti e al valore del condominio considerati nella sua totalità, anche quando non tutti i condomini sono direttamente interessati alla decisione.

**Condominio minimo** - Altra occasione persa dal legislatore riguarda il condominio minimo (o piccolo condominio) che è costituito con due soli condomini. La distinzione tra piccoli e grandi condomini non è sancita nel codice civile, ma risulta da una interpretazione della dottrina e della giurisprudenza che ne hanno definito il regime giuridico che oscilla tra il condominio e la comunione.

Si è, infatti, ritenuto che la norma di cui all'articolo 1105 del Cc (in tema di amministrazione della comunione) è applicabile al cosiddetto piccolo condominio composto di due soli partecipanti per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 1139 del Cc (Cassazione 16075/2007).

Si è, inoltre, affermato che la disciplina del capo II del titolo VII del libro terzo del codice civile (articoli 1117-1138 del Cc) è applicabile - e solo per quanto in tali norme non espressamente previsto possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (articoli 1100-1116 del Cc) - a ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai "condomini minimi" e cioè a quelle collettività condominiali

**Altra mancanza riguarda il condominio minimo, costituito da due proprietari. La distinzione tra piccoli e grandi non è sancita nel codice civile, ma da interpretazioni della dottrina e della giurisprudenza che ne hanno definito il regime giuridico**

composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli articoli 1104, 1105 e 1106 del Cc (Cassazione 13371/2005).

La giurisprudenza è, quindi, orientata nel ritenere che la riduzione a due sole unità del numero dei partecipanti al condominio di edificio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina soltanto l'inapplicabilità della disciplina dettata dall'articolo 1136 del Cc in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un numero di partecipanti superiore a due. In tale ipotesi, in forza della norma di rinvio contenuta nell'articolo 1139 del Cc, le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale dagli articoli 1105 e 1106 del Cc e la legittimazione a riscuotere dai condomini

ni i contributi per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali spetta all'amministratore nominato con la maggioranza indicata nel combinato disposto dai citati articoli 1105 e 1106 del Cc (Cassazione 13371/2005; Cassazione 4721/2001).

Anche nella ipotesi di cosiddetto piccolo condominio, composto di due soli partecipanti, per la convocazione dell'assemblea dei condomini, come della comunione in generale, non sono prescritte particolari formalità, ma è pur sempre necessario che tutti i compartecipi siano stati posti in grado di conoscere l'argomento della deliberazione per cui la preventiva convocazione costituisce requisito essenziale per la sua validità. Detta rituale convocazione non può essere sostituita dall'avvertimento o mera comunicazione della necessità di procedere a determinati lavori richiesti dall'autorità amministrativa (Cassazione 7126/91).

Nell'ipotesi di "piccolo condominio" le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di provvedere a determinati lavori. Il principio anzidetto può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari (Cassazione 8876/2000). ■



# “Mano libera” sul cambio di destinazione d’uso

**Il legislatore ha attribuito ai condomini la facoltà di deliberare a maggioranza la possibilità di utilizzo completamente diverso di un bene comune rispetto alla funzione a cui era preposto in origine**

I COMMENTI FINO A PAG. 82 sono di LUIGI SALCIARINI

**N**ell’ambito che, all’interno della disciplina, è destinato all’individuazione del cosiddetto “patrimonio condominiale”, il legislatore interviene inserendo due nuove norme, dal contenuto completamente autonomo rispetto al precedente impianto codicistico, e che si occupano della «destinazione» delle cose comuni.

**Modificazioni delle destinazioni d’uso: articolo 1117-ter del Cc (Legge 220/2012, articolo 2)** - Si tratta del *ter* e del *quater* dell’articolo 1117 del Cc le cui prescrizioni possono essere sinteticamente descritte come segue:

**a)** viene previsto che l’assemblea può deliberare la modifica della destinazione d’uso delle parti comuni, con locuzione che appare richiamare sia le «cose», sia gli impianti (cfr. comma 1 dell’articolo 1117-ter del codice civile);

**b)** la deliberazione, ponendo un’evidente condizione per la sua validità, deve essere adottata avendo quale finalità l’«interesse condominiale» (cfr. comma 1 dell’articolo 1117-ter del

Cc). La precisazione può dirsi superflua, considerato che tale “condizione” è prevista, in via generale, dal sistema normativo per qualsiasi decisione dell’assemblea (che non ha competenza ad assumere deliberazioni che riguardino interessi “privati”). Va detto, tuttavia, che l’inciso contenuto nel citato comma 1 dell’articolo 1117-ter del Cc appare - forse - riferirsi all’inammissibilità di un mutamento della destinazione d’uso delle parti comuni realizzato solo per favorire singoli partecipanti;

**c)** per la deliberazione sono previsti i *quorum* qualificati di ben 4/5 dei millesimi e dei partecipanti (cfr. comma 1 dell’articolo 1117-ter del Cc). Dalla previsione di detta maggioranza minima per tale specifica “materia”, che, sia detto per inciso, è la più alta mai immaginata per le decisioni dell’assemblea di condominio, depone per una sua necessità assoluta, a prescindere dall’ordine di convocazione, con la conseguenza che i predetti 4/5 saranno necessari sia in prima, sia in seconda convocazione;

**d)** la norma prevede alcune

particolari formalità per la convocazione dell’assemblea chiamata a decidere su tale modificazione della destinazione d’uso (cfr. commi 2 e 3 dell’articolo 1117-ter del Cc). In particolare, è prescritto che:

1) l’avviso di convocazione deve essere effettuato per lettera raccomandata (senza A.R.) o con equivalenti mezzi telematici. Vengono, quindi, escluse le modalità di trasmissione via fax o quella per consegna a mano, previste in via ordinaria dall’articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc (cfr. comma 2 dell’articolo 1117-ter del Cc);

2) tale avviso deve pervenire almeno 20 giorni prima della data di riunione (con palese “innalzamento” del minore termine di 5 giorni previsto per la convocazione ordinaria - sia dal vecchio sia dal nuovo testo - sempre dal citato articolo 66) (cfr. comma 2 dell’articolo 1117-ter del Cc);

3) l’avviso, inoltre, deve essere fatto oggetto di un’ulteriore forma di pubblicità consistente nell’affissione, per non meno di trenta giorni consecutivi, nei locali/spazi di maggior uso comu-



ne (probabilmente, con maggior frequenza, nell'androne; cfr. comma 2 dell'articolo 1117-ter del Cc);

4) per di più, l'avviso di convocazione - a pena di nullità (!?) - deve contenere l'indicazione delle parti comuni interessate dalla modificazione, nonché l'esatta natura di quest'ultima (cfr. comma 3 dell'articolo 1117-ter del Cc). Va evidenziato che la previsione della nullità riguarda la convocazione, e non la deliberazione, con la conseguenza che solo il relativo avviso dovrà essere considerato *tamquam non esset*, e che l'eventuale successiva delibera (assunta ugualmente nonostante detta lacuna) sarà affetta dal minore vizio dell'annullabilità;

e) la delibera dell'assemblea che approva la modificazione della destinazione d'uso della cosa comune dovrà contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti sopra descritti (cfr. comma 4 dell'articolo 1117-ter del Cc). La mancata qualificazione del vizio derivante dall'eventuale inadempimento di tale obbligo, e la sua evidente natura formale (in quanto attinente non al merito, ma al procedimento), depongono per una sua qualificazione, anche in questo caso, nei termini dell'annullabilità;

f) viene riproposto il divieto (identico per le innovazioni) del

**Nella tutela  
delle trasformazioni  
operate da singoli  
partecipanti alla comunione  
desta perplessità  
la norma che sembra  
collegare a una delibera  
assembleare  
la semplice  
diffida da parte  
dell'amministratore**

pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, e al suo decoro (cfr. comma 5 dell'articolo 1117-ter del codice civile).

**La nozione di modifica della destinazione d'uso secondo il legislatore** - Con riferimento al contenuto sostanziale della norma, può evidenziarsi che, a prima vista, sembra esser stato regolamentato un fenomeno identico a quello che già atteneva alle innovazioni (ex articoli 1120 e 1121 del Cc) la cui fattispecie è stata ritenuta sussistere dalla giurisprudenza non solo quando viene realizzata una vera e propria "opera nuova" (cioè, un oggetto materiale), ma anche nel caso in cui si pone in essere un «mutamento della destinazione originaria» del bene (cfr. Cassazione 26 maggio 2006 n. 12654 la quale, molto chiaramente, precisa che «per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque *opus novum*), ma sola-

mente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano a essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti»; sul punto, conformi anche Cassazione 15460/2002 e 11936/99). Tuttavia, l'introduzione di una norma specifica per il mutamento della destinazione d'uso delle cose comuni depone probabilmente per la volontà di conseguire un fine ulteriore (o maggiore) rispetto a quello che era già possibile applicando le norme previste dai citati articoli 1120 e 1121 del Cc e riferibili, come detto, al fenomeno delle innovazioni. È più probabile, invece, che il legislatore sia voluto andare oltre a tali fenomeni già codificati, attribuendo ai condomini facoltà più ampie e cioè la possibilità di stabilire, con delibera assembleare a maggioranza, che un bene/impianto comune sia "trasformato" fino a consentirne un uso completamente estraneo rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva e strutturale.

**Le maggioranze previste** - A favore di tale ultima interpretazione depone la previsione di un'entità per i *quorum* davvero rilevante (quattro quinti del valore



## Le regole per modificare l'utilizzo del bene

### Destinazioni d'uso delle parti comuni (Cc, articoli 1117-ter e 1117-quater)

#### le DESTINAZIONI D'USO DELLE PARTI COMUNI possono essere oggetto di

##### **MODIFICAZIONE** (articolo 1117-ter)

per soddisfare **esigenze di interesse condominiale**

in seguito a speciale convocazione  
dell'assemblea di condominio

*la convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno 20 giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso*

**l'assemblea dei condomini,**  
con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti  
al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio,  
può **deliberare la modificazione delle destinazioni d'uso**

*la deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che  
sono stati effettuati gli adempimenti indicati*

**SONO VIETATE** le **modificazioni** delle destinazioni d'uso che

possono recare **pregiudizio  
alla stabilità o alla sicurezza  
del fabbricato**

**alterano il decoro  
architettonico del  
fabbricato**

##### **TUTELA** (articolo 1117-quater)

in caso di **attività che  
incidono negativamente e  
in modo sostanziale  
sulla destinazione d'uso**

**l'amministratore  
o i condomini,  
anche singolarmente**

possono diffidare l'esecutore e chiedere  
la convocazione dell'assemblea per far cessare  
la violazione, anche mediante azioni giudiziarie

l'assemblea delibera in materia con un numero  
di voti che rappresenti la maggioranza degli  
interventuti e almeno la metà del valore dell'edificio

a cura di Giuseppe Finocchiaro

dell'edificio, cioè, 800/1.000, oltre a identica quantità di "teste"), tanto elevata da apparire probabilmente "proibitiva" (quanto meno rispetto alle "presenze" ottenibili solitamente in assemblea). Infatti, la preponderanza di tale maggioranza rispetto a quella prevista per le innovazioni (666,6/1.000), non può esser stata prevista se non per un'ipotesi diversa e di mag-

giore portata. Un'ulteriore conferma sul punto può desumersi dalla giurisprudenza sulle stesse «innovazioni», per la quale, infatti e per fare un esempio, l'ipotesi del cambiamento della destinazione del giardino o del cortile in parcheggio (mediante la quale viene consentita l'utilizzazione dell'area con gli autoveicoli), è lecita, e rientra nella relativa fattispecie in quanto, appunto,

mutamento della destinazione originaria del bene. La conseguenza diretta è che deve ammettersi la validità della relativa deliberazione assembleare assunta a maggioranza qualificata, senza che sia necessaria l'unanimità dei consensi (cfr., *ex multis*, Cassazione 5 marzo 2008 n. 5997). Come detto, un siffatto orientamento può fornirci un qualche chiarimento anche ri-



petto al “nuovo” articolo 1117-ter del Cc. Infatti, se l’ipotesi dell’innovazione per mutamento di destinazione consiste (anche) nel cambiamento della modalità di godimento di un’area (da giardino a parcheggio) con previsione e attuazione di una destinazione d’uso diversa rispetto a quella usuale e/o pregressa (ma pur sempre rientrante in quelle “possibili” per lo specifico bene rispetto alla sua funzione oggettiva), il mutamento di destinazione introdotto dalla riforma probabilmente è qualcosa di più e di diverso, ed evidentemente si collega alla possibilità di stabilire (sempre con delibera a maggioranza, seppur notevolmente “qualificata”) che un bene/impianto comune possa essere “trasformato” fino a consentirne un uso completamente estraneo rispetto alla sua originaria destinazione oggettiva e strutturale. Se tale interpretazione è corretta, dovrà dichiararsi ammissibile e lecita la deliberazione assembleare che, nell’attuare un mutamento di destinazione d’uso, sopprima anche una particolare modalità di utilizzazione del bene o dell’impianto, in precedenza attuata dai condomini (cioè, compori, quella «menomazione del godimento e dell’uso del bene comune» non consentita dalla previgente disciplina sulle innovazioni; cfr. Cassazione 12 luglio 2011 n. 15319).

® RIPRODUZIONE RISERVATA

**Dal tenore della disposizione non si comprende se la convocazione a opera del singolo sia “diretta” o debba essere attuata attraverso l’amministratore, essendo nel primo caso impossibile la messa in pratica**

**Tutela delle destinazioni d’uso: articolo 1117-*quater* del Cc (Legge 220/2012, articolo 2)** - Al comma *ter* dell’articolo 1117 del Cc si collega anche il *quater*, anch’esso di nuova introduzione, che, sotto la rubrica «tutela delle destinazioni d’uso» e, presupponendo che, per iniziativa del singolo partecipante, vengano poste in essere attività dannose e/o pregiudizievoli a tali «destinazioni» (delle parti comuni), ne consente una tutela, azionabile da ciascun condomino o dall’amministratore a mezzo diffida, oppure tramite la convocazione dell’assemblea condominiale, al fine dell’adozione di una deliberazione inerente alla proposizione di un’eventuale azione giudiziaria a difesa degli interessi condominiali. Per tale delibera è anche prescritta la necessità del *quorum* previsto dal comma 2 dell’articolo 1136 del Cc (maggioranza intervenuti e almeno metà dei millesimi) con

ciò parificando l’ipotesi a quella del comma 4, vale a dire alle «liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell’amministratore medesimo». La previsione desta qualche perplessità in quanto sembra stabilire la necessità di una delibera affinché l’amministratore, che come detto è già facoltizzato a una mera “diffida”, possa agire e ciò nonostante le sue attribuzioni lo consentano sia direttamente (cfr. n. 2 dell’articolo 1130 del Cc - vecchio e nuovo testo - per il quale il medesimo deve «disciplinare l’uso delle cose comuni...»), sia indirettamente, qualora una particolare destinazione d’uso sia prevista vincolativamente nel regolamento di condominio (cfr. n. 1 di detta norma).

A corollario di quanto sopra, è opportuno evidenziare che la facoltà di convocazione dell’assemblea attribuita al singolo ai sensi del predetto *quater* risulta in deroga al disposto dell’articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc che - sia nel vecchio, sia nel nuovo testo - impone la richiesta di almeno due condomini, portanti (sempre almeno) 166,66 millesimi. Per di più, dal tenore della norma non si comprende se la convocazione a opera del singolo sia “diretta” oppure debba essere attuata attraverso l’amministratore, essendo, nel primo caso, di difficile, se non impossibile attuazione pratica, considerato che solo l’amministratore possiede i dati anagrafici necessari. ■



# Tre tipologie per innovazioni senza conflitto

La novella sceglie la strada semplice di apportare un'integrazione alla disciplina riguardante i requisiti per la realizzazione di tali opere, ma lascia inalterate le regole sui casi relativi a innovazioni "gravose"

**L**a legge 220/2012 affronta la disciplina delle innovazioni apportando un'integrazione al solo articolo 1120 del Cc (riguardante i requisiti per la realizzazione di tali opere, nonché i relativi divieti) e lasciando inalterato il testo dell'articolo 1121 del Cc (avente a oggetto il particolare caso delle «gravose o voluttuarie»). Alla prima norma viene aggiunto un secondo comma riguardante una tipologia completamente nuova di innovazioni che si potrebbero definire "agevolate" rispetto a quelle "ordinarie" (di cui al primo comma, le quali ultime rimangono sostanzialmente identiche, a eccezione di un cambiamento di *quorum* di cui si dirà tra poco).

**Innovazioni: articolo 1120 del Cc (Legge 220/2012, articolo 5)** - Le facilitazioni per tali opere nuove "agevolate" (di cui al predetto "nuovo" comma 2 dell'articolo 1120 del Cc) consiste nella possibilità che la relativa delibera sia assunta con la maggioranza del comma 2 dell'articolo 1136 del Cc (quella deliberativa della prima convocazione, anch'essa cambiata rispetto al passato) invece che con quella usuale del comma 5 della stessa norma (e applicabile alla cen-

nata fattispecie "ordinaria", disciplinata come detto, dal comma 1 dell'articolo 1120 del codice civile).

**Le tipologie di innovazioni in generale** - Riepilogando, nell'articolo 1120 del Cc sono presenti tre tipologie di innovazioni:

1) quelle "ordinarie", di cui al comma 1 dell'articolo 1120 del Cc, la cui delibera deve essere assunta col *quorum* previsto dal comma 5 dell'articolo 1136 del codice civile;

2) quelle "agevolate", di cui al comma 2 dell'articolo 1120 del Cc, approvabili con il minore *quorum* di cui al comma 2, sempre dell'articolo 1136 del codice civile;

3) quelle "vietate" di cui al comma 3, e ultimo, dell'articolo 1120 del codice civile.

**I quorum previsti per le diverse tipologie** - Relativamente ai predetti *quorum*, occorre ulteriormente precisare, e evidenziare che dalle modifiche apportate dalla riforma deriva che:

a) le innovazioni "ordinarie" possono essere deliberate con una maggioranza - inferiore rispetto al passato (comma 5, articolo 1136 del Cc) - che scende da «la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio» a «la

maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio». La modifica è sostanziale e, considerato che il predetto comma 5 va letto autonomamente (in quanto, peraltro, così è concepito), consente che un'innovazione sia realizzata anche con un numero di "teste" assai basso, cosa che si verifica quando in assemblea sono presenti pochi condomini, ai quali, però, sono attribuite ingenti quote millesimali. Si tratta certamente di una "rottura" del sistema che da sempre prevedeva un numero minimo di "teste" per qualsiasi deliberazione assembleare (si pensi al "vecchio" comma 3 dell'articolo 1136 del Cc e al limite del terzo in esso previsto) a prescindere dall'entità della proprietà posseduta dai singoli. Come può immaginarsi, l'effetto che si ottiene è quello di un abbassamento delle possibili tutele, certamente di quelle previste a favore dei soggetti qualificabili come "piccoli proprietari";

b) anche per le innovazioni che abbiamo chiamato "agevolate" si ha - probabilmente - un abbassamento dei *quorum* in quanto, se è vero che il testo del comma 2 dell'articolo 1136 del Cc è identico rispetto al passato («la maggioranza de-



## Così si mantiene la civile convivenza

**Diritti, doveri, obblighi e poteri di ogni singolo condomino in relazione alle parti comuni**  
(Cc, articoli 1117-*quater*, 1118, 1119, 1120 e 1123)

## OGNI SINGOLO CONDOMINO

può **diffidare l'esecutore di attività che incidono in modo negativo e sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione**, anche mediante azioni giudiziarie

ha **diritto sulle parti comuni in misura proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, salvo che il titolo non disponga altrimenti**

**non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni**

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

ha l'**obbligo di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza in misura proporzionale al valore della proprietà, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne**

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

ha **diritto di veto sulla divisione delle parti comuni dell'edificio**

può **chiedere la convocazione dell'assemblea per far deliberare sulle innovazioni aventi a oggetto:**

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;**
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;**
- 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, a esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto**

a cura di Giuseppe Finocchiaro

gli intervenuti...»), è invece cambiato quello del comma 1, determinandosi effetti sul computo del numero minimo di consensi necessari anche nei casi in cui tale prima norma è richiamata. Infatti, a ben vedere, detti

“intervenuti”, nella versione della riforma, non sono più riferibili ai 2/3 dei partecipanti, bensì alla maggioranza degli stessi (cioè a metà più uno), cioè, evidentemente, a una quantità inferiore.

Per quanto riguarda le tipologie delle innovazioni del comma 2 dell'articolo 1120 del Cc (cioè, le “agevolate”) in esse sono ricomprese (e “ricollocate”) molte ipotesi che risultano separatamente disciplinate nella legisla-



zione speciale. A tale proposito, va evidenziato che l'inciso testuale «nel rispetto della normativa di settore» (cfr. comma 2, articolo 1120 del Cc) probabilmente vuol significare che di tale normativa speciale vanno considerate e fatte salve tutte le condizioni e i requisiti previsti per la realizzazione della particolare "innovazione". Si tratta di una locuzione chiaramente onnicomprensiva che, però, non riuscirà probabilmente a evitare che si creino conflitti interpretativi tra questo "nuovo" comma 2 e le prescrizioni delle molte leggi così sinteticamente richiamate.

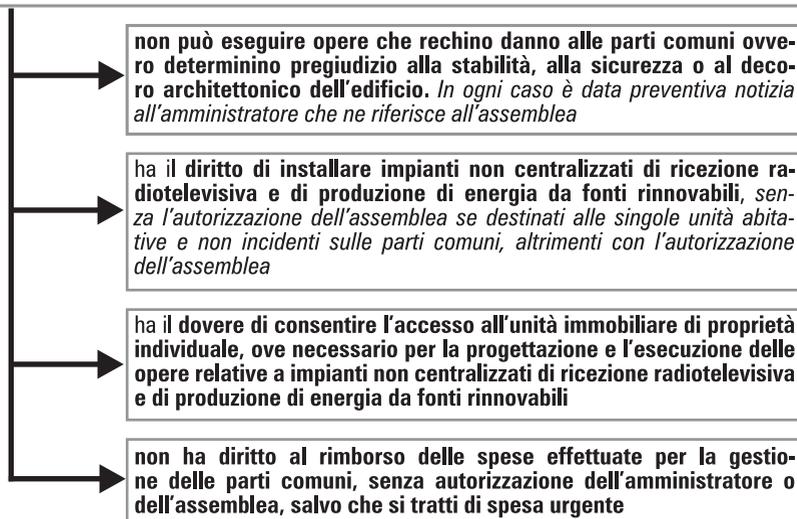
Un'ultima osservazione va fatta per i *quorum* prescritti (come detto, quelli del comma 2 dell'articolo 1136 del Cc) che non di rado vanno a modificare quelli previsti dalla predetta legislazione speciale. Per fare qualche esempio di tale fenomeno, è possibile evidenziare che:

- le opere finalizzate al superamento/eliminazione delle barriere architettoniche che secondo la legge n. 13 del 9 gennaio 1989 potevano essere deliberate con «le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» (cioè, con i *quorum* in base all'ordine di convocazione), con la riforma devono essere sempre approvate necessariamente con il più alto *quorum* previsto per la delibera in seconda convocazione (con la precisazione che anche quest'ultimo

## Cosa può fare il singolo soggetto

**Diritti, doveri, obblighi e poteri di ogni singolo condomino in relazioni alle parti di proprietà o uso individuale**  
(Cc, articoli 1122, 1122-bis e 1134)

OGNI SINGOLO CONDOMINO



a cura di Giuseppe Finocchiaro

- di cui al comma 2 dell'articolo 1136 del Cc - è cambiato rispetto al passato, come innanzi precisato);

- relativamente alle opere per il contenimento del consumo energetico, la loro previsione comporta un implicito riferimento alla legge 10/1991, e, in particolare, agli interventi «volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1» (comma 2 dell'articolo 26 di detta legge), nonché, probabilmente anche all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione (comma 5, del citato articolo 26). La ricompren-

sione di tale "voce" nella fattispecie delle innovazioni "agevolate" di cui al "nuovo" comma 2 dell'articolo 1120 del Cc, tuttavia, confligge clamorosamente con un'altra modifica introdotta dalla stessa riforma (cfr. articolo 28 del disegno di legge: atto Senato 71B e collegati, approvato il 20 novembre 2012), in base alla quale se, da una parte, si conferma che le opere di cui al citato comma 5 devono essere deliberate con il *quorum* di cui al comma 2 dell'articolo 1120 del Cc, dall'altra parte si vanno a mutare direttamente i *quorum* del predetto comma 2 dell'articolo 26 (che diventa



«la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» a «la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio»). In pratica, sembra proprio che la riforma abbia contraddetto sé stessa prevedendo due diverse maggioranze (quella del comma 2 dell'articolo 1120 del Cc e quella del comma 2 dell'articolo 26 della legge 10/1991) per la stessa tipologia di opere, a meno che non si voglia pensare che «le opere e gli interventi... per il contenimento del consumo energetico...» (di cui alla prima norma) e «gli interventi... volti al contenimento del consumo energetico» (di cui alla seconda norma) siano una cosa diversa (negli stessi termini critici, cfr. G. Palmieri, «Definitivamente approvata la riforma del condominio», commento pubblicato sui siti web [www.lastampa.it](http://www.lastampa.it) e [www.giuffre.it](http://www.giuffre.it));

■ riguardo a «le opere... per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio», anche in questo caso sussiste un implicito riferimento alla legislazione speciale, vale a dire alla legge 122/1989, la quale, al comma 1 dell'articolo 9 prescrive che «i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei

**Per quanto attiene ai quorum per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione televisiva va ricordato che la sovrapposizione di diverse discipline determina effetti "collaterali" connessi al mancato coordinamento delle norme**

fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti», prevedendo (al comma 3) anche che «le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile». Come si vede, anche se il richiamo del comma 2 dell'articolo 1136 del Cc è identico, tuttavia, detta ultima norma, a seguito della riforma, ha probabilmente assunto un valore diverso (e un *quorum* inferiore) se letto in combinato disposto con il primo, nel quale i 2/3 dei partecipanti sono diventati - sempre a seguito della riforma - la semplice maggioranza;

■ infine, per quanto attiene alla «installazione di impianti cen-

tralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo» l'inclusione nell'elenco di cui al citato comma 2 dell'articolo 1120 del Cc comporta un sensibile «aggravamento» della maggioranza necessaria per la relativa delibera. Il relativo *quorum*, infatti, passa da quello del «vecchio» comma 3 dell'articolo 1136 del Cc, a quello del «nuovo» comma 2 dell'articolo 1120 del Cc, cioè, nel concreto, a quello deliberativo della prima convocazione di cui al comma 2 dell'articolo 1136 del Cc. La prescrizione viene poi confermata da un intervento diretto della riforma sulla relativa legislazione speciale, attuato mediante una modifica dell'articolo 2-bis della legge 66/2001 (cfr. 29 del progetto di legge), legge che, tuttavia, è finalizzata a regolare, più limitatamente, le «tecnologie di radiodiffusione da satellite» e non, almeno *prima facie*, anche i cennati «flussi informativi». Sul punto, quindi, appare evidente quanto meno una sovrapposizione di norme, non perfettamente coordinate tra loro.

In ultimo è opportuno ribadire che, sempre con riferimento alla fattispecie delle «innovazioni», l'articolo 1121 del Cc, riguardante l'ipotesi delle opere «gravose o voluttuarie» non viene interessato da modifiche e/o integrazioni, e si conserva nella precedente versione codicistica. ■



# Morosità: decreto ingiuntivo anche con contrari

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore può ottenere un titolo immediatamente esecutivo, ma deve comunicare la cosa ai creditori

IL COMMENTO DI EUGENIO SACCHETTINI

**I**l nuovo regime di computo dei contributi condominiali discende in gran parte dal mutato criterio di calcolo del valore dell'unità immobiliare appartenente a ciascun condomino. E si prende adesso in apposita considerazione la ripartizione delle spese per gli ascensori. Ma soprattutto si mira a tutelare con maggior sicurezza i condomini che adempiano correttamente ai propri obblighi contributivi rispetto ai morosi, imponendo da un lato all'amministratore di perseguire diligentemente e sollecitamente questi ultimi, dall'altro ai creditori di previamente rivolgersi agli inadempienti per il soddisfacimento delle obbligazioni condominiali.

**Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni: articolo 1122-ter del Cc (Legge 220/2012, articolo 7)** - Viene stabilito, con l'aggiunta dell'articolo 1122-ter del Cc, che le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza, volti a consentire la videosorveglianza su di esse, siano approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al comma 2 dell'articolo 1136 del Cc, a norma del quale - nel testo pur esso innovato - la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti

che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

**Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori: articolo 1124 del Cc (Legge 220/2012, articolo 8)** - All'articolo 1124 del Cc viene innanzitutto sostituita la rubrica (che recava «Manutenzione e ricostruzione delle scale») con l'attuale «Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori», il che già prelude a una regolamentazione unificata degli ascensori alle scale; viene inoltre sostituito il comma 1, il cui testo previgente dispone: «Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo». Il testo così introdotto adesso dispone: «Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo». Per quel che concerne il richiamo al valore delle singole unità immobiliari si ricorderà che l'articolo 68 del-

le disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è stato pure a propria volta sostituito, con lo stabilire che - appunto proprio per gli effetti indicati fra l'altro anche dal citato articolo 1124 del Cc - il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare - ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118 del Cc - è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio, e che nell'accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

La riforma non ha invece toccato il comma 2 dell'articolo 1224 del Cc, a norma del quale al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. Dunque nel computo del valore per la sostituzione e il mantenimento di scale e ascensori va tenuto conto anche di quest'ultima disposizione, rimasta integra dalla novellazione.

Finora, a norma dell'articolo 1117 del Cc gli ascensori vengono ritenuti formare oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contra-



rio non risulta dal titolo, come indicato a titolo di esempio dal n. 3) fra le le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, e la disposizione viene ripresa dal, sia pure per altri versi innovato, articolo 1117 del Cc post riforma.

Quanto a spese a carico dei condomini che se ne servono, una disposizione in tale direzione già si rinviene nell'originario testo del comma 3 dell'articolo 1123 del Cc (per questa parte non rivista dalla riforma) secondo cui qualora un edificio abbia più scale, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità, mentre il comma 2 (neanch'esso innovato) dispone in via generale che se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. E il comma 1 dell'innovato articolo 1118 del Cc dispone che 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.

Dunque d'ora in poi andranno osservate queste specifiche norme per manutenzione e sostituzione - e non solo delle scale - anche degli ascensori, rimanendo naturalmente a parte la regolamentazione per quanto attiene invece l'installazione degli ascensori. Pure diversa problematica attiene l'uso dell'ascensore, rientrando le controversie nella competenza per materia del giudice di pace, in quanto re-

**L'amministrare  
può sospendere  
il condomino  
non in regola  
con i versamenti  
degli importi previsti  
dalla fruizione  
dei servizi comuni  
suscettibili  
di un godimento  
separato**

lative alle modalità di uso dei servizi condominiali, riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione. E in proposito la Cassazione (sezione II, 15 ottobre 1994 n. 8431, in «Archivio locazioni e condominio», 1995, 855) ha ritenuto la competenza del conciliatore (e quindi adesso del giudice di pace) in una controversia relativa alla legittimità di una delibera dell'assemblea dei condomini che aveva vietato l'uso dell'ascensore per il trasporto di animali domestici prevedendo, in caso di inosservanza, una sanzione (allora di lire diecimila); si osserva in proposito che adesso l'ultimo comma dell'articolo 1138 del Cc preclude alle norme del regolamento di vietare di possedere o detenere animali domestici.

**Ripartizione delle spese** - Dispone l'articolo 1123 del Cc al comma 1 che le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni (1117 e 1130, n. 3) dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza

sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. La disposizione non risulta direttamente variata in sede di riforma ma, quanto al valore, va tenuto presente il nuovo testo del sopracitato articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, a norma del quale - ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118 del Cc - anche per gli effetti indicati dall'articolo 1123 del Cc, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio e nell'accertamento dei valori di cui sopra non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. In concreto viene a mutare con la riforma - o meglio a esser più precisato - ai fini della ripartizione delle spese, soltanto il criterio di base del valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare, rimanendo ferme per il resto le disposizioni recate da detto articolo 1123 del Cc, compreso che se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa (comma 2) le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, come pure che qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (comma 3) le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

**Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte, dei solai e dei lastrici solari di uso esclusivo**

- Risulta invariato il disposto di cui all'articolo 1125 del Cc, a norma del quale le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto, ma la disposizione va distinta da quanto diversamente regolato dal successivo articolo 1126 del Cc, in virtù del quale 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 ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno. E a proposito del criterio di calcolo del valore valgono ancora le modifiche apportate dall'articolo 68 delle disposizioni di attuazione Cc di cui si è ripetutamente parlato sopra. E in tema di responsabilità le sezioni Unite con sentenza 29 aprile 1997 n. 3672 (in «Guida al Diritto» n. 18/1997, pag. 17) hanno ritenuto che anche dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico in uso esclusivo, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'incasso delle quote**

La modalità di riscossione delle quote versate dai condomini

Modalità utilizzate	Dati in percentuale
Bonifico bancario	79,4
Riscossione diretta	49,2
C/c postale	33,2
Mav	25,7
Tramite portiere	8,7
Altro	6,6

**Fonte:** elaborazione del «Sole 24Ore» su dati Anaci e ministero dell'Economia e finanze

ti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato articolo 1126 del Cc, vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, nella misura del terzo residuo.

**Gestione di iniziativa individuale: articolo 1134 del Cc (Legge 220/2012, articolo 13)** - A norma dell'originario testo dell'articolo 1134 del Cc - recante la rubrica «Spese fatte dal condomino» - il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente. Il principio è diretto a impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, e così a maggior chiarimento, a seguito della riforma viene anzitutto mutata la rubrica in «Gestione di iniziativa individuale» e anche in con-

formità il testo della norma, in base alla quale adesso 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. Quanto all'urgenza, occorre rifarsi ai lavori che, secondo il prudente apprezzamento del giudice di merito, sono da considerare indifferibili (Cassazione 17 settembre 1998 n. 9262): l'ipotesi classica è la riparazione al tetto (bene comune) da cui piove nell'appartamento sottostante.

**Riscossione dei contributi: articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articolo 18)** - Assai più rigido diviene il regime della riscossione dei contributi condominiali, soprattutto al fine di tutelare i condomini in regola con i pagamenti da situazioni di *default* del condominio nell'inerzia dell'amministratore a perseguire i morosi. Difatti il testo previgente del comma 1 dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del



codice civile e disposizioni transitorie si è limitato a stabilire che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Il nuovo testo, introdotto dalla riforma, riprende la norma disponendo che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ma aggiunge che è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. E l'amministratore è tenuto ad agire in via monitoria, disponendo il testo innovato dell'articolo 1129 del Cc al comma 8 che, salvo sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, comma 1 citato delle disposizioni di attuazione del codice civile.

La salvaguardia dei condomini in regola con i pagamenti si evidenzia così anche dall'obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi, e tale dovere si coniuga con quanto recato dal comma 2 del nuovo testo del citato articolo 63, a norma del quale i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti

**Viene rafforzata  
la tutela  
nel caso di fallimento  
del condominio:  
i contributi  
per le spese  
di manutenzione  
ordinaria e straordinaria,  
nonché per le innovazioni,  
se divenute esigibili,  
sono prededucibili**

ti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. Su questo tema si osserverà l'evoluzione giurisprudenziale, sotto il regime previgente, iniziata dalla sentenza delle sezioni Unite 8 aprile 2008 n. 9148 (su «Guida al Diritto» n. 17/2008, pag. 38) e attenuata poi dalla successiva sentenza Cassazione 21 ottobre 2011 n. 21907 (*ibidem*, n. 45/2011, pag. 30).

A norma del comma 3 del nuovo testo dell'articolo 63 inoltre in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato: la norma riprende il testo previgente, in base al quale però l'iniziativa dell'amministratore era subordinata alla condizione che il regolamento di condominio ne contenesse l'autorizzazione. Così, nel caso d'inadempimento alle spese dell'ascensore, potrebbe venire installato apposito dispositivo che saltasse il piano del condomino moroso.

**Il subentro di altro condomi-  
no** - Per il caso di subentro di

altro condomino, il nuovo testo dell'articolo 63 recepisce integralmente quanto recato dal testo previgente, nello stabilire che 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, e sul punto si è recentemente espressa la Cassazione con sentenza 27 febbraio 2012 n. 2979 (su «Guida al Diritto» n. 12/2012, pag. 52). Il nuovo testo aggiunge inoltre che 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. Ovviamente nel caso sia stato già emesso decreto ingiuntivo nei confronti del condomino moroso, costui sarà tenuto al relativo pagamento indipendentemente dalla cessione dell'unità immobiliare.

**Maggiore tutela per i condomini in regola** - Viene poi rafforzata la tutela del condominio - e quindi dei condomini in regola con i pagamenti - anche per il caso di fallimento di un condomino: dispone infatti l'articolo 30 della riforma che i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63 citato, sono prededucibili - cioè devono esser pagate in via prioritaria durante le procedure concorsuali, ai sensi dell'articolo 111 della legge fallimentare, regio decreto 16 marzo 1942 n. 267, e successive modificazioni (Dlgs n. 5 del 2006 e Dlgs n. 169 del 2007). ■



# L'amministratore fa il "pieno" di responsabilità

La legge individua nella figura dell'amministratore ben più di un semplice mandatario rappresentante del condominio, ma innanzitutto il responsabile per fatti e atti imputabili all'insieme dei condomini

I COMMENTI FINO A PAG. 116 SONO DI ANTONIO SCARPA

**L**a legge 11 dicembre 2012 n. 220, recante la nuova disciplina del condominio, ha scelto, dal punto di vista del glossario delle definizioni, di riprendere dagli orientamenti giurisprudenziali consolidati la qualificazione dell'amministratore di condominio come mandatario con rappresentanza, investito di un ufficio di diritto privato, orientato alla tutela degli interessi individuali e realizzante una cooperazione con i singoli condomini.

**Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: articolo 1129 del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 9*) - Il ridisegnato articolo 1129 del Cc parla espressamente di atti compiuti dall'amministratore nell'«esercizio del mandato» e di revoca del «mandato», e aggiunge che, per quanto non disciplinato dal medesimo articolo, «si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV» del codice civile, appunto in tema di mandato.

**L'amministratore nella riforma: mandatario con responsabilità di gestione** - Si tratta, in ogni caso, di mandato del tutto pecu-

liare: all'assemblea mandante non è dato di compiere direttamente l'affare di competenza dell'amministratore, come invece generalmente si prevede negli articoli 1722, n. 2) e 1724 del Cc. Inoltre, tale mandato intercorrente tra i condomini e l'amministratore risulta positivamente predeterminato dalla legge quanto ai poteri e agli obblighi inerenti alla posizione assunta dal mandatario nell'organizzazione del condominio.

È comunque nota pure l'avversa autorevole ricostruzione secondo cui l'amministratore, per lo meno nei condomini con più di otto membri (dopo la modifica del comma 1 dell'articolo 1129 del Cc introdotta dalla legge n. 220 del 2012, giacché prima erano quattro), sarebbe non un mandatario, ma un organo, essendo tale nozione propriamente invocabile non solo per gli enti dotati di personalità giuridica, ma per tutte le organizzazioni collettive aventi attività esterna, quale si rivelerebbe lo stesso condominio edilizio.

Anche, tuttavia, quando si è definito in dottrina il condominio come «collettività organizzata», e l'amministratore come «or-

gano necessario» di esso, lo si è fatto aggiungendo che tale espressione varrebbe a spiegare il vincolo di rappresentanza che lega l'amministratore non al condominio, quale ente distinto, ma ai singoli condomini; sicché l'amministratore sarebbe, più esattamente, organo della pluralità dei condomini.

Certo è che la legge assegna all'assemblea il potere di nomina e di revoca dell'amministratore mandatario, e alla medesima assemblea spetta pure il controllo sul suo operato, la facoltà di confermarlo alla fine dell'anno d'incarico e la determinazione del compenso per l'opera prestata, compenso che, peraltro, dopo la legge 220/2012, l'amministratore dovrà specificare analiticamente, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, a pena di nullità della nomina stessa.

La tradizione delle nostre sentenze guarda all'amministratore come a un rappresentante di "persone singole" (i proprietari delle porzioni dell'edificio, appunto) e giammai di un ente distinto da esse. Magari sarà proprio una forma di ossequio a questa tradizione che ha ispirato la modifica, altrimenti oscu-



## I numeri del settore

Il numero di amministratori e i condomini gestiti

Numero condomini amministrati	Amministratori	Condomini gestiti
<b>Solo 1</b>	277.000	277.000
<b>Da 2 a 20</b>	46.000	237.000
<b>Da 21 in su</b>	11.000	504.000
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>334.000</b>	<b>1.018.000</b>

**Fonte:** elaborazione del Sole-24Ore su dati Anaci e ministero dell'Economia e finanze

ra, apportata all'articolo 1130, n. 2), del Cc, attribuendosi ora all'amministratore il compito di «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» (e non più, come si diceva prima, «a tutti i condomini»). La cura dell'amministratore, sembrerebbe volere la legge 220/2012, si volgerà soprattutto verso l'obiettivo del godimento individuale del bene comune, e non già del simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari.

**Variazioni nel senso di "polimorfismo"** - Con le novità appena introdotte, il marcatore genetico dell'amministratore condominiale subisce, in ogni caso, variazioni che rasentano il polimorfismo: prima della legge 220/2012, la rilevanza delle violazioni dell'amministratore rispetto alla tutela degli interessi del gruppo si esauriva nei rapporti

interni con il condominio, verso il quale il primo rispondeva per i danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. I condomini restavano, per contro, gli esclusivi responsabili per il fatto dell'amministratore nei confronti dei terzi rimasti danneggiati, salvo che il fatto di questo non contrastasse con il divieto del *neminem laedere*.

La nuova disciplina, ora, individua nell'amministratore ben più di un semplice mandatario rappresentante del condominio: l'amministratore e, innanzitutto, il responsabile per fatti e atti imputabili all'insieme dei condomini. Si rafforza la responsabilità di gestione dell'amministratore di condominio, caratteristica della disciplina delle società. Le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore eccedono nettamente dal soddisfacimento di una mera esigenza di coopera-

zione esterna del condominio, com'è proprio di un mandatario. Nell'amministratore si identifica il soggetto passivo di svariati rapporti di responsabilità, spesso scollegati pure da originali obblighi imposti ai singoli condomini: scompare, così, pure la nota essenziale dell'alienità dell'affare, caratteristica dell'attività del mandatario con rappresentanza, e cioè la destinazione degli effetti dell'atto gestorio nella sfera giuridica del mandante.

Una tale diffusa responsabilità dell'amministratore di condominio non è stata comunque abbinata dal legislatore della legge 220/2012 a una coerente entificazione del condominio, ovvero a una definitiva regolamentazione del condominio quale centro autonomo di interessi, pur continuando ad aumentare gli indici di evidenza normativa di una sua soggettività attenuata.

Si era sempre pensato alla capacità processuale attiva e passi-



## I compiti e gli obblighi del "regolatore"

### Obblighi dell'amministratore (Cc, articolo 1129)

#### L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

all'atto  
dell'accettazione  
della nomina  
e del suo rinnovo

deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta

deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata

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

sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, deve affiggere l'indicazione dei propri generalità, domicilio e recapiti, anche telefonici

è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogatate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio

salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso

alla cessazione  
dell'incarico,  
è tenuto

alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini

a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi

a cura di Giuseppe Finocchiaro

va dell'amministratore, alle modalità con cui il condominio assume obbligazioni sempre per mezzo dell'amministratore, alla notevole rilevanza in ambito condominiale del principio di maggioranza, ancora, la quale è di per sé espressione di autonomia della struttura organizzata.

La nuova disciplina, addirittura, elimina anche l'argomento contrario della mancanza di un patrimonio autonomo e separato del condominio: l'articolo 1129, comma 12, n. 4, del Cc, nell'ambito delle fattispecie di irregolarità legittimanti la revoca dell'amministratore, parla di un

«patrimonio del condominio» da non confondersi con il «patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini»; così come, al nuovo articolo 1130-bis, si stabilisce che il rendiconto condominiale debba indicare ogni dato «inerente alla situazione patrimoniale del condominio». ■



# Mandato annuale, con possibilità di rinnovo

Rimane ferma la durata annuale dell'incarico dell'amministratore, sebbene quest'ultimo, in mancanza di dimissioni o di revoca proveniente dall'intera assemblea si intende prorogato in modo automatico

**L'**articolo 9 della legge 220/2012 modifica le regole relative alla nomina dell'amministratore di condominio. Infatti, il novellato comma 1 dell'articolo 1129 del Cc pone l'obbligo di nomina dell'amministratore sorge quando i condomini sono più di otto.

**Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: articolo 1129 del Cc (Legge 220/2012, articolo 9)** - Gli stessi presupposti normativi concernenti la deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore devono sussistere anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza dell'iniziale mandato, avendo le due deliberazioni identico contenuto e producendo eguali effetti giuridici.

Si ricordi come, ai sensi dell'articolo 1138 del Cc, tra le disposizioni assolutamente inderogabili dell'ordinamento condominiale sono comprese quelle concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore.

**La nomina da parte dell'autorità giudiziaria** - Sempre il comma 1 dell'articolo 1129 aggiunge che, «se l'assemblea non vi prov-

vede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario».

L'intervento giudiziale nel procedimento di nomina dell'amministratore, secondo la regola generale in materia di comunione, riveste, quindi, natura sussidiaria, essendo volto non ad espropriare in radice la primaria competenza dell'assemblea, ma soltanto supplirne l'inerzia.

La legge 220/2012 innovativamente attribuisce la legittimazione a richiedere la nomina giudiziale altresì all'amministratore uscente dimissionario, che pure non abbia la qualità di condomino. Potrebbe desumersi che identica legittimazione ad agire davanti al tribunale per la nomina del successore possa ora riconoscersi all'amministratore uscente altresì nell'ipotesi in cui l'assemblea non lo abbia confermato.

**Consegna della documentazione e poteri di prorogatio** - Il comma 8 del riformato articolo 1129 del Cc vincola l'amministratore, alla cessazione dell'incarico, oltre che a «consegnare tutta la documentazione in suo

possesso afferente al condominio e ai singoli condomini» (il che già, di per sé, complica la possibilità pratica per l'amministratore uscente di effettuare, per dire, il rendiconto, o di ripartire le spese e incassare i contributi, o di convocare l'assemblea per farla deliberare conseguentemente su beni e servizi comuni), «ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi». Vengono così ridimensionati i compiti gestori dovuti nel corso della cosiddetta *prorogatio*, i quali, a oggi, si reputavano coincidenti con tutti i poteri previsti dall'articolo 1130 del Cc espressione della cura ordinaria del condominio: nella fase interinale, l'amministratore uscente è tenuto a quelle sole attività che, valutate secondo il criterio del *bonus pater familias*, rivelino il carattere dell'urgenza ai fini della conservazione delle cose comuni.

Il tipico carattere di provvisorietà e intrinseca modificabilità dei provvedimenti giudiziari camerali in tema di nomina e revoca dell'amministratore di condominio viene rinnegato dal nuovo articolo 1129, comma 13, del Cc



## Le attribuzioni di chi è preposto a prendere le decisioni

### Attribuzioni dell'amministratore (Cc, articolo 1130)

#### L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO DEVE

**convocare l'assemblea annualmente** per l'approvazione del rendiconto condominiale

**eseguire le deliberazioni dell'assemblea**

**curare l'osservanza del regolamento** di condominio

**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

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

**compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio**

**eseguire gli adempimenti fiscali**

**curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale** contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza

**curare la tenuta a) del registro dei verbali delle assemblee, b) del registro di nomina e revoca dell'amministratore e c) del registro di contabilità**

**conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione** riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio

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

**redigere il rendiconto condominiale annuale** della gestione e **convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni**

a cura di Giuseppe Finocchiaro

il quale fa divieto all'assemblea (a pena, altrimenti, di nullità della relativa deliberazione che così disponga, salvo, forse, il consenso unanime di tutti i condomini)

di nominare nuovamente l'amministratore revocato da parte dell'autorità giudiziaria. Sembra peraltro sostenibile che tale divieto di nomina dell'amministra-

tore revocato dal tribunale sia temporaneo, e non comprima definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, purché ovviamente in possesso dei



## Quando "scende in campo" il tribunale

(Richiesta di nomina di amministratore al tribunale - articolo 1129 c.c.)

ALL'ILL.MO SIG. PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI.....

Il sottoscritto..... nato a.....il..... residente a..... Via..... n. .. CF..... posta elettronica..... fax....., condomino del Condominio denominato ".....", composto da più di otto condomini, ossia dai sigg. ri.....

### premesse

che con delibera assembleare del..... di cui allega copia (doc. 1) è stata revocata la nomina del precedente amministratore scaduto..... senza peraltro che ne sia stato nominato uno nuovo, nonostante la richiesta avanzata in tal senso dal sottoscritto nella medesima assemblea condominiale;

### fa istanza

che la S.V. Ill.ma voglia provvedere alla nomina di un nuovo amministratore del suddetto Condominio che ne è attualmente privo, a norma del primo comma dell'articolo 1129 del codice civile.

Allega la copia della delibera assembleare del..... (doc. 1).

Con osservanza

(firma)

**Nota** - È da ritenere che la richiesta di nomina di amministratore all'autorità giudiziaria non abbisogni della rappresentanza e assistenza di un difensore, costituendo il provvedimento di nomina dell'amministratore adottato dal presidente del tribunale, sul presupposto che il condominio ne sia sprovvisto, attività di carattere non giurisdizionale ma amministrativo, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze a esso demandate dalla legge (si veda in proposito, sia pure ai fini della non reclamabilità del provvedimento Cass., sez. II, 13 novembre 1996, n. 9942, in Arch. loc. e cond. 1997, 439).

a cura di Eugenio Sacchettini

requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Cc: il divieto, cioè, dovrebbe operare soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva all'estinzione del mandato oggetto del decreto di rimozione.

Avendo abbandonato nel corso dei lavori parlamentari la soluzione che avrebbe portato al «raddoppio da uno a due anni della durata in carica dell'amministratore» (cfr. la relazione alla

Camera sulla proposta di legge n. 4041 e abbinata), la legge n. 220 del 2012 all'articolo 1129, comma 10, del Cc, stabilisce che rimane ferma la durata comunque annuale dell'incarico di amministratore, sebbene lo stesso, in mancanza di dimissioni da parte di quest'ultimo o di revoca proveniente dall'assemblea, s'intende tacitamente rinnovato, alla scadenza, per un nuovo periodo minimo di legge. Come in ogni contratto di durata, (secondo

il principio generale espresso negli articoli 1597, 1677 e 1899 del Cc), il mandato dell'amministratore prosegue alle condizioni inizialmente stabilite nell'originaria convenzione di nomina, salvo quelle escluse espressamente dalle parti o dalla legge, o per incompatibilità o per esaurimento della loro funzione: è ad esempio previsto che l'amministratore, all'atto del rinnovo, debba comunque specificare nuovamente, a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso. ■



# Spetta all'assemblea richiedere la polizza Rc

La mancata presentazione della copertura assicurativa per la responsabilità civile, richiesta dall'organo di rappresentanza, non è prevista quale motivo di nullità della nomina dell'amministratore

**P**ossibile richiesta della polizza assicurativa da parte dell'assemblea e fissazione del compenso: sono questi gli altri aspetti su cui interviene l'articolo 9 della legge 220/2012. Per quanto riguarda la copertura assicurativa è l'articolo 1129, comma 3, del Cc, che rivede in senso più "garantista" per il condominio le regole attraverso lo strumento della copertura dei rischi. In relazione, invece, al compenso dell'amministratore è il comma 14 dell'articolo 1129 del Cc, che impone all'amministratore di dichiarare il compenso all'atto della nomina. Chiude, infine, le integrazioni in merito l'articolo 1129, comma 2, del Cc, che impone all'amministratore, contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, di comunicare le generalità, il domicilio e i recapiti, anche telefonici. Ma andiamo con ordine.

**Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: articolo 1129 del Cc (Legge 220/2012, articolo 9)** - La legge 220/2012, con l'articolo 1129, comma 3, del Cc, ha previsto che «l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio

del mandato». Salvo che nell'ipotesi dell'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria, non è predeterminato dalla legge, ma lasciato alle libere decisioni dell'assemblea, un riferimento quantitativo vincolante per l'oggetto della copertura assicurativa. La polizza sembra porsi come un contratto cosiddetto di assicurazione fideiussoria.

**La polizza per la responsabilità civile** - Secondo il dettato della norma, si tratta di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti dall'amministratore nell'esercizio del suo mandato.

La finalità, pertanto, appare quella di tenere indenne il condominio dalla responsabilità indiretta verso i terzi per i fatti dannosi commessi dall'amministratore: essa si preoccuperebbe di assicurare il condominio nelle fattispecie in cui la responsabilità dell'amministratore venga invocata a titolo extracontrattuale, per la violazione del precetto del *neminem laedere*, e non già quando sia riscontrabile una responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti del condominio mandante (ad esempio, in ipotesi di sottrazione di liquidità dalla cassa condominiale). Rimane la necessità, peraltro, di verificare caso per caso il contenuto della specifica deliberazione assembleare e l'indi-

viduazione nella singola polizza del tipo del rischio assicurato.

La mancata presentazione della polizza per la responsabilità civile, richiesta dall'assemblea, non è prevista quale motivo di nullità della nomina dell'amministratore, né quale causa tipizzata della revoca dello stesso. Si è in presenza, piuttosto, della previsione di una prestazione contrattuale indicata come condizione sospensiva della nomina dell'amministratore, potendo questa, per volontà dell'assemblea, non spiegare gli effetti suoi propri sino a quando non sia realizzata quella condizione sospensiva stabilita.

Pur essendo venuto meno, nel corso dei lavori parlamentari, un'esplicita volontà normativa in tal senso, è da ritenere che rimangano a carico dei condomini gli oneri discendenti dalla polizza di responsabilità civile stipulata dall'amministratore su richiesta dell'assemblea, non rappresentando spese che l'amministratore deve sostenere a titolo personale, quanto piuttosto costi comunque inerenti alla gestione condominiale.

**Il compenso** - L'articolo 1129, comma 14, del Cc prescrive che l'amministratore debba stabilire, in sede di nomina come di rinnovo, e a pena di nullità, quale sia il suo compenso. Tale compenso si intenderà corrispettivo



di tutte le attribuzioni riguardanti l'amministratore del condominio, ovvero, oltre le attività espressamente elencate dalla legge, anche gli atti preparatori e strumentali, nonché quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento e ne raffigurano lo svolgimento naturale.

Rimarrà, tuttavia, in via complementare al compenso pattuito, la facoltà dell'amministratore di ottenere dal condominio il rimborso previsto dall'articolo 1720 del Cc per le anticipazioni e il risarcimento dei danni che abbia subito a causa dell'incarico.

La mancata predeterminazione del compenso preteso dall'amministratore è causa di nullità della nomina. Il procedimento formativo della nomina, pertanto, oltre alla deliberazione collegiale di designazione, postula, pertanto, la redazione di un apposito documento, proveniente dall'amministratore e rivolto all'assemblea, dal quale si desuma la concreta instaurazione del rapporto di amministrazione con le indispensabili specificazioni delle prestazioni da rendere (intendendosi, in difetto, richiamate tutte le attribuzioni riguardanti l'amministratore del condominio espressamente elencate dalla legge) e del compenso da corrispondere.

La nullità della nomina, conseguente all'assenza di determinazione del compenso, investe totalmente il contratto di mandato tra amministratore e condominio, e non soltanto la clau-

**All'atto della nomina  
e del rinnovo  
del mandato  
l'amministratore  
deve stabilire,  
a pena di nullità,  
quale sia il suo compenso,  
cioè l'insieme  
di tutte le attribuzioni  
previste dalla legge  
compresi gli atti preparatori**

sola di individuazione del corrispettivo, e perciò non ne consente il calcolo, in relazione all'opera effettivamente prestata, secondo le tariffe, o gli usi, o in via giudiziale, a norma degli articoli 1709 e 1419, comma 2, del codice civile.

Siffatta nullità della nomina potrà essere rilevata d'ufficio dal giudice chiamato a decidere sulla domanda dell'amministratore finalizzata a ottenere il pagamento della sua retribuzione.

**La comunicazione dei dati dell'amministratore** - L'articolo 1129, comma 2, del Cc impone all'amministratore, contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, di comunicare le generalità, il domicilio e i recapiti, anche telefonici. Questa comunicazione deve rimanere anche affissa sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, agevolmente raggiungibile pure dai terzi. L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati indicati costituisce «grave irregolarità» sanzionata con la revoca dell'amministratore (articolo

1129, comma 12, n. 8, del codice civile).

Si tratta, quindi, di un dovere di informazione *ex lege*, che non precede la fase della nomina, e non è perciò non richiesta ai fini di una corretta formazione della volontà assembleare, ma rileva nella fase ormai già esecutiva del mandato.

I doveri informativi dell'amministratore nominato comprendono la specificazione dei locali e degli orari in cui sia possibile la consultazione dei documenti condominiali, il che si correla al diritto di ciascun condomino di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo, al fine di prenderne visione e di estrarne copia.

La prescritta affissione delle generalità e dei recapiti dell'amministratore nell'androne condominiale, senza alcun consenso dello stesso, va ben al di là delle esigenze comprensibili di comunicazione dell'informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale: essa, anzi, concreta una messa a disposizione di quelle notizie in favore di una serie indeterminata di persone estranee, anche non interessate, dando luogo a un incumbente eccedente le finalità di svolgimento delle attività di gestione e rappresentanza degli interessi comuni, con dubbia coerenza rispetto ai generali limiti di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi, di cui all'articolo 11 del Dlgs 30 giugno 2003 n. 196 del cosiddetto codice della privacy). ■



# Conto corrente: il "cardine" della contabilità

La previsione di un conto corrente intestato al condominio si rivela necessitata anche per scongiurare le conseguenze negative di carattere tributario legate all'operatività delle presunzioni adottate dal Fisco

**S**empre tra i compiti dell'amministratore rientra il vincolo di far transitare le somme ricevute ed erogate su un conto corrente intestato al condominio e l'obbligo di conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio. Le innovazioni sono contenute sempre nell'articolo 9 della legge 220/2012.

**Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: articolo 1129 del Cc (Legge 220/2012, articolo 9)** - L'articolo 1129, comma 7, del Cc vincola l'amministratore a far transitare le somme ricevute e quelle erogate su uno «specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, della cui rendicontazione periodica ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può prendere visione». Aggiunge l'articolo 1129, comma 12, nn. 3 e 4, del Cc, tra le ipotesi tipizzate di gravi irregolarità, legittimanti la revoca dell'amministratore, proprio i casi della «mancata apertura e utilizzazione del conto in-

testato al condominio», o della gestione che possa generare confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini.

**Il conto corrente intestato al condominio** - Il conto corrente condominiale è destinato così a svolgere pure una funzione di garanzia e di responsabilità, allo scopo di assicurare i terzi creditori del condominio: garanzia generica, sul modello della responsabilità patrimoniale ex articolo 2740 del Cc, e perciò non dotata di forza di esclusione o di prelazione.

La legge 220/2012 ha, peraltro, rivestito di forza normativa quella tendenza giurisprudenziale, diffusa soprattutto fra i giudici di merito, per la quale la mancata apertura di un conto corrente del condominio, separato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore, già costituiva irregolarità tale da comportare la revoca del mandato.

Va rimarcato come il legislatore abbia disinvoltamente parlato di conto corrente intestato al condominio, a fronte della nota e aprioristica ritrosia dei nostri studi e delle nostre corti a identi-

ficare nel gruppo dei condomini - inteso come parte contrattuale unitaria - il titolare formale delle obbligazioni nascenti dall'attività negoziale degli organi di amministrazione condominiale.

Se prevalesses, al riguardo, del resto, l'abituale lettura, secondo cui gli effetti dell'attività contrattuale compiuta dall'amministratore - ovvero le modificazioni patrimoniali provocate dai rispettivi rapporti obbligatori - vadano riferiti direttamente ai singoli condomini, molteplici sarebbero le difficoltà in relazione al conto corrente stipulato dall'organo di gestione condominiale. A ogni condomino, in quanto "cliente" (per l'assunta mancanza di distinta soggettività del condominio stipulante), dovrebbero riconoscersi i diritti attribuiti alla parte tutelata dalle disposizioni del Dlgs 1° settembre 1993 n. 385 (si pensi, indicativamente, agli articoli 117, commi 1 e 5, 118, commi 1 e 3, e 119, comma 4, del testo unico bancario).

La previsione di un conto corrente intestato al condominio si rivela, infine, necessitata anche per scongiurare le negative conseguenze di carattere tributa-



## Come visionare le "carte"

(Richiesta di visione e copia del c/c condominiale - articolo 1129 c.c.)

Raccomandata a.r.

Roma, .....

Sig Amministratore.....

Via.....

.....

Condominio di Via.....n.....

**Oggetto: Richiesta di visione c/c**

Il sottoscritto condomino..... a norma del sesto comma dell'articolo 1129 del codice civile

**chiede**

di poter prendere visione ed estrarre copia a proprie spese della rendicontazione periodica delle somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, oltre che di quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, di cui al conto corrente n..... presso la Banca....., intestato al Condominio.

(firma)

*a cura di Eugenio Sacchettini*

rio, legate all'operatività delle presunzioni adottate dalla legislazione fiscale di imputabilità di tutte le movimentazioni bancarie direttamente all'intestataro del conto corrente: tali presunzioni onerano l'amministratore di fornire altrimenti la prova specifica della riferibilità degli accrediti sul proprio conto all'attività di gestione condominiale per poter escludere che gli stessi non costituiscano corrispettivi non dichiarati.

**La conservazione e la restituzione della documentazione** - L'articolo 1130, n. 8, del Cc, pone a carico dell'amministratore l'obbligo di conservare tutta la documentazione inerente alla

propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio.

Non sembra immediatamente applicabile, nemmeno per la documentazione strettamente contabile, il termine decennale di durata dell'obbligo di conservazione delle scritture contabili, fissato dall'articolo 2220 del Cc, seppur il nuovo articolo 1130-bis del Cc specifica che le scritture e i documenti giustificativi, posti a sostegno del rendiconto annuale, devono essere conservati, appunto, per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Prevale, comunque, l'esigen-

za che l'amministratore conservi tutti i documenti che, alla cessazione del suo incarico, debbono consegnarsi all'amministratore subentrante, per consentirgli in concreto l'esercizio della gestione.

L'articolo 71-ter delle disposizioni di attuazione del Cc consente all'assemblea di vincolare l'amministratore ad attivare un sito internet del condominio, che permetta agli interessati di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla deliberazione assembleare in discussione.

L'articolo 1129, comma 8, del Cc, obbliga poi l'amministratore cessato dall'incarico a riconsegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio. A questa conseguenza era già pervenuta la giurisprudenza prima della legge 220/2012, facendo applicazione del generale obbligo di restituzione sancito dall'articolo 1713, comma 1, del Cc, in relazione alla documentazione che l'amministratore detenesse unicamente nella sua veste di mandatario e che fosse di esclusiva pertinenza del condominio mandante.

La documentazione va rimessa all'assemblea, ovvero al nuovo amministratore nominato in sostituzione, il quale è legittimato, pure senza apposita autorizzazione assembleare, ad agire nei confronti del precedente per recuperare le scritture e gli atti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale. ■



## Gli orientamenti recepiti: lo strumento contabile

Con riferimento all'incarico di amministratore, ma più precisamente riguardo alle regole di gestione, la legge 220/2012 prevede, nel nuovo testo dell'articolo 1129 del Cc, l'obbligatorietà dell'utilizzazione di un conto corrente (postale o bancario, e ovviamente "specifico" per ciascun edificio) per la gestione del fabbricato, vale a dire, al fine di far transitare sul medesimo ogni pagamento e/o incasso. Anche in questo caso si tratta del recepimento di una cospicua giurisprudenza che ha costantemente ricollegato alla violazione di tale obbligo, la possibilità di revoca giudiziale dell'amministratore. (L.Sal.)

### La giurisprudenza di riferimento

#### L'amministratore è obbligato all'apertura di un conto corrente

Secondo l'orientamento assolutamente prevalente nella giurisprudenza, l'amministratore - pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo - è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato (o, nel caso, a ciascun condominio, se ne amministri più d'uno, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati). Il predetto obbligo discende anche da un'esigenza di trasparenza che, essendo informata alla tutela del diritto di ciascun condomino a verificare la destinazione dei propri esborsi, prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea.

■ Tribunale di Salerno 3 maggio 2011

#### La mancata apertura del conto corrente giustifica la revoca dell'amministratore

La mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente apposito per la gestione condominiale costituisce perciò *ex se* irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato.

(Conformi: tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sentenza 17 luglio 1997; tribunale di Torino, sentenza 3 maggio 2000; tribunale di Genova, sentenza 16 settembre 1993; tribunale Milano, sentenza 9 settembre 1991).

■ Tribunale di Roma 24 agosto 2009

#### L'apertura del conto corrente non necessita di autorizzazione

Pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo, l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale o eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati. Vi è pure un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.

L'apertura del conto corrente non richiede dunque specifiche autorizzazioni assembleari, ciò che invece richiederebbe sicuramente l'apertura di una linea di credito bancaria. Va peraltro precisato che, negli ordinari contratti di conto corrente formulati e proposti dall'Abi, è prevista la possibilità di uno scoperto, necessariamente produttivo di interessi passivi.

■ Cassazione 10 maggio 2012 n. 7162

### I MANUALI DI GUIDA AL DIRITTO



#### SEPARAZIONE E DIVORZIO

M. Marino

Pagg. 380 – € 34,00

**NUOVA  
EDIZIONE**

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

[www.librerie.ilsolo24ore.com](http://www.librerie.ilsolo24ore.com)

GRUPPO **24** ORE



# Revoca, ampliate le ipotesi di gravi irregolarità

La revoca assembleare dell'amministratore non richiede la sussistenza di una giusta causa: è sufficiente il venir meno della relazione fiduciaria per privare di fondamento la permanenza nella carica

**È** il momento di esaminare la disciplina della revoca dell'amministratore nell'ipotesi che avvenga per mandato dell'assemblea o per disposizione dall'autorità giudiziaria, su ricorso di un condomino.

**Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: articolo 1129 del Cc (Legge 220/2012, articolo 9)** - Le due ipotesi sono state sempre regolate dall'articolo 9 della legge 220/2012, in particolare all'articolo 1129 commi 11 e 12.

**La revoca deliberata dall'assemblea** - La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la sua nomina, ovvero con le diverse modalità previste dal regolamento di condominio. La medesima assemblea convocata per la revoca procedere, altresì, alla nomina del nuovo amministratore. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o risulti non aperto o utilizzato il conto corrente, intestato al condominio, i condomini, anche individualmente, devono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore, potendosi per tali inadempienze rivolgere all'autorità giudiziaria soltanto in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea (articolo 1129, comma 11, del Cc).

La revoca assembleare dell'amministratore non richiede la sussistenza di una giusta causa: è sufficiente il venir meno della relazione fiduciaria per privare di fondamento la stessa permanenza in carica dell'amministratore.

Di regola, viene attribuito al condomino la possibilità di provocare la rimozione dell'amministratore, a prescindere dalla volontà degli altri condomini, senza prevedere alcun obbligo di sottoporre l'istanza di revoca al previo esame assembleare. Soltanto nelle ipotesi delle gravi irregolarità fiscali o della mancata utilizzazione del conto corrente condominiale il legislatore ha, diversamente, voluto che il ricorso all'autorità giudiziaria rivesta un ruolo suppletivo e sussidiario, avendo il condomino l'onere di rimettere pregiudizialmente l'istanza di revoca alla decisione dell'assemblea. In queste due situazioni, si antepone, pertanto, l'autonomia dell'assemblea, alla quale viene assicurato un iniziale intervento sui delicati argomenti, prima di consentire al sindacato esterno del giudice di imporre eventualmente ai condomini la rimozione dell'amministratore per profili inerenti, evidentemente, anche al "merito" delle scelte gestorie condominiali. In presenza di questi inadempimenti gestori, i condomini possono richiedere, anche singolarmente, la convocazione dell'assemblea

per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. Si consideri, in proposito, come sia contemplata, tra le condotte legittimanti la revoca giudiziale dell'amministratore, ex articolo 1129, comma 12, n. 1) del Cc, il ripetuto rifiuto dello stesso a convocare l'assemblea che debba deliberare sulla sua revoca.

Quando sia accolta la domanda giudiziale di revoca, al ricorrente è accordata la rivalsa per le spese legali nei confronti del condominio, il quale, con la sua inerzia o con la sua volontà di mantenere in essere il rapporto di amministrazione ormai pregiudicato, abbia comportato la necessità per il singolo di rivolgersi all'autorità giudiziaria, potendosi poi il condominio rivalere nei confronti dell'amministratore revocato.

**La revoca giudiziale** - La revoca dell'amministratore può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino: se l'amministratore contravvenga all'obbligo di informare tempestivamente l'assemblea di essere stato convenuto in giudizio per fatti esorbitanti dalle sue attribuzioni; se non rende il conto anche per un singolo anno, avendo la Riforma eliminato la precedente soglia di tolleranza biennale, in nome dell'ordinaria dimensione annuale della gestione condominiale; in caso di gravi irregolarità, le quali dovranno non



## Le regole per cambiare il "timoniere"

### Revoca dell'amministratore (Cc, articolo 1129; disposizione di attuazione del Cc, articolo 64)

In ogni tempo

la revoca dell'amministratore può essere deliberata dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio

*l'assemblea convocata per la revoca (o le dimissioni) delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*

se l'amministratore ha ommesso di dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione o dei provvedimenti amministrativi che abbiano un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni

su ricorso di ciascun condomino, la revoca dell'amministratore può essere disposta dall'autorità giudiziaria

se l'amministratore non rende il conto della gestione

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

ricorso del ricorrente

in caso di gravi irregolarità

convocazione dell'amministratore

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura e utilizzazione del conto corrente postale o bancario intestato al condominio;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi relativi alla cura dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità e alla richiesta dei condomini di attestazione relativo allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati da comunicare all'atto dell'accettazione della nomina e di ogni rinnovo dell'incarico

audizione dell'amministratore in contraddittorio con il ricorrente  
**in camera di consiglio**

decreto motivato del tribunale

entro 10 gg dalla notificazione o comunicazione

eventuale reclamo alla Corte d'appello

eventuale ricorso per cassazione

nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione dello specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio

in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria

ciascun condomino può chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e far revocare il mandato dell'amministratore

a cura di Giuseppe Finocchiaro



più essere a sufficienza "sospettate", quanto provate (articolo 1129, comma 11, del Cc). Il legislatore del 2012, però, al comma 12 dell'articolo 1129 del Cc, indica ora determinate ipotesi che possono costituire, tra le altre, gravi irregolarità, così revocando la precedente illimitata fiducia nell'autorità giudiziaria, cui era rimesso, nell'impianto originario del codice civile, di dare contenuto alla clausola generale dei «fondati sospetti di gravi irregolarità». Pur non ripudiando l'utilizzo della tecnica normativa della clausola generale, la legge 220/2012 abbinata a essa una tecnica normativa di tipo regolamentare, dettagliando la nozione generica ed elastica mediante ricorso a una serie di previsioni specifiche e circostanziate. Si tratta, all'evidenza, di un'elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa, dei casi di revoca dell'amministratore: la riconduci-

bilità della singola condotta denunciata a una delle astratte tipizzazioni legislative costituirà, per il giudice, soltanto uno degli elementi in base ai quali apprezzare la sussistenza in concreto della lesione del vincolo fiduciario tra amministratore e condominio. Può peraltro paventarsi che lo scrupolo compilativo della legge 220/2012 dissuaderà i tribunali dal ricollegare rilevanza, ai fini della revocabilità dell'amministratore, a comportamenti gestori negligenti non compresi del catalogo particolareggiato di fattispecie contenuto nell'articolo 1129, comma 12, del codice civile.

Il provvedimento di revoca giudiziale va adottato «sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente» (articolo 64, comma 1, delle disposizioni di attuazione, del Cc): la legge 220/2012 ha, dunque, esteso anche al condomino

istante il diritto alla comparizione personale. Peraltro, l'obbligo di sentire le parti non concreta un incumbente automatico e doveroso, ma un diritto del condomino ricorrente e dell'amministratore di richiedere l'interrogatorio personale, cui si collega il potere officioso del tribunale di valutarne la specifica rilevanza.

Ai sensi dell'articolo 64, comma 2, delle disposizioni di attuazione, contro il decreto di revoca reso dal tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione. La legge 220/2012, derogando perciò espressamente alla regola posta dell'articolo 739, comma 2, del Cpc, equipara, ai fini della decorrenza del termine di dieci giorni per il reclamo, la notificazione del provvedimento alla sua comunicazione eseguita a cura della cancelleria. ■

I MANUALI DI GUIDA AL DIRITTO

## LA RESPONSABILITÀ MEDICA

*M. De Luca, A. Galione, S. Maccioni*

Il volume affronta in modo esaustivo e concreto, attraverso i più recenti richiami giurisprudenziali, i profili sostanziali e processuali civili e penali della materia. Sono analizzati gli aspetti più rilevanti della **responsabilità sanitaria**, quali: il nesso di causalità, le diverse fattispecie di reato, il consenso informato, lo svolgimento del procedimento penale, la perizia, l'azione civile nel processo penale, la legittimazione passiva, la perdita di chances, l'efficacia probatoria della cartella clinica, i danni risarcibili, il rapporto tra azione civile e penale, la prescrizione, il gratuito patrocinio, la legge Pinto, la "contrattualizzazione" della responsabilità sanitaria.

Non manca, inoltre, una trattazione dedicata ai procedimenti disciplinare e contabile, ai quali può essere sottoposto il sanitario.

La **responsabilità medica** costituisce una preziosa guida per tutti coloro che debbano affrontare un caso di malpractice, sia per far valere i diritti dei pazienti che quelli degli esercenti una professione sanitaria.

**Pagg. 544 – € 49,00**

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.  
Trova quella più vicina all'indirizzo [www.librerie.ilsolo24ore.com](http://www.librerie.ilsolo24ore.com)
GRUPPO 24 ORE



## L'azione contro l'amministratore che si è comportato male

*(Ricorso al tribunale per revoca dell'amministratore a seguito di gravi irregolarità - articolo 1129 c.c.; articolo 64 delle disposizioni di attuazione del c.c.)*

**TRIBUNALE DI.....**

**Ricorso ex articolo 64 disp.att. c.c.**

Il sig. .... n. a.....il.....residente a..... Via..... n. ..CF..... elettivamente domiciliato in ..... Via...n.... presso lo studio dell'avv.....CF.....e-mail..... fax..... che lo rappresenta e difende per mandato in calce al presente ricorso,

### PREMESSO

di appartenere al Condominio..... quale proprietario dell'appartamento posto al piano....;

che l'amministratore del condominio sig.....residente in .....Via..... n.. dopo avere ottenuto decreto ingiuntivo n..... del .....da questo Tribunale (doc. 1) nei confronti del condomino moroso per contributi condominiali sig.....ha omesso di curarne diligentemente la procedura, non intraprendendone l'esecuzione coattiva né provvedendo a iscrivere ipoteca, nonostante le sollecitazioni in tal senso della maggioranza dei condomini;

che conseguentemente, avendo detto amministratore commesso grave irregolarità ai sensi del comma 12 n. 6 dell'articolo 1129 c.c., il sottoscritto ne ha chiesto la revoca dall'amministrazione all'assemblea condominiale del..... senza che tale revoca sia stata approvata, come da copia del verbale che acclude (doc. 2);

ricorrendo l'ipotesi di mancata revoca espressamente prevista dal comma 11 dell'articolo 1129 c.c.

### ricorre

a norma dell'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie affinché il Tribunale provveda in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente, a disporre la revoca di detto amministratore dall'amministrazione del Condominio, con diritto del ricorrente alle spese legali del procedimento nei confronti del condominio, che a sua volta potrà rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato a norma del comma 11 del citato articolo 1129 c.c. Si producono:

doc. 1) copia del decreto ingiuntivo.....

doc. 2) copia del verbale dell'assemblea condominiale del.....

**Avv.....**

Mandato - Delego a rappresentarmi e difendermi nel procedimento di cui al suesposto ricorso, in ogni stato e grado, con ogni più ampia facoltà, ivi compresa quella di resistere alle avversarie domande e istanze, d'interporre reclamo, opposizione e appello e resistere ai nedesimi, l'avv..... ed eleggo domicilio nel suo studio in..... Via..... n...., e ai fini dell'articolo 23 Dlgs n. 196/2003 autorizzo il suindicato legale a trattare, comunicare e diffondere i dati personali relativi al procedimento per le finalità di cui al mandato.

.....

La firma è autentica

**Avv.....**

*a cura di Eugenio Sacchetti*



# Obbligatoria la tenuta delle scritture contabili

Tra le innovazioni di rilievo in materia c'è l'imposizione del registro dell'anagrafe condominiale, del rendiconto annuale e della conservazione dei documenti legati alla vita dell'immobile gestito

**P**articolare attenzione è stata tenuta dal legislatore, articolo 10 della legge 220/2012, alle questioni relative agli obblighi contabili dell'amministratore.

**Attribuzione dell'amministratore: articolo 1130 del Cc (Legge 220/2012, articolo 10)** - Tra i compiti dell'amministratore rientra la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dell'amministratore di predisporre il rendiconto annuale. Vediamo in dettaglio le norme.

**Il registro dell'anagrafe condominiale** - L'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale (articolo 1130, n. 6). Esso dovrà contenere i dati anagrafici dei condomini, nonché di tutti coloro che, quali usufruttuari, conduttori o comodatari, vantano diritti reali o personali di godimento aventi a oggetto singole unità abitative del fabbricato; nel registro vanno inserite pure tutte le informazioni relative alle «condizioni di sicurezza» delle porzioni esclusive. Le variazioni di questi dati vanno comunicate all'amministratore per iscritto entro 60 giorni dal loro verificarsi; ove ciò non avvenga, ovvero quando comunque i dati da inserire nell'anagrafe risultino incompleti, l'amministratore può chiedere ragguagli agli interessati con lettera raccomandata. Decorsi 30

giorni dal ricevimento della raccomandata, se all'amministratore non perviene una risposta soddisfacente, questi potrà acquisire in altro modo le informazioni necessarie, addebitandone il costo «ai responsabili».

Appare singolare che nel registro dell'anagrafe condominiale l'amministratore debba inserire anche i dati anagrafici relativi ai conduttori, visto che il nostro ordinamento non conosce, a tutt'oggi, alcun rapporto gestorio condominiale che coinvolga direttamente gli inquilini delle porzioni esclusive, nemmeno alla stregua degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392, tant'è che si dice che di fronte al condominio esistono solo i condomini e non i conduttori.

Rientra, come visto, nel contenuto obbligatorio del registro di anagrafe condominiale «ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza»: i dati concernenti la sicurezza possono, invero, considerarsi pertinenti e necessari rispetto allo svolgimento delle attività di gestione condominiale, al fine del rispetto del limite posto dall'articolo 1120, comma 2, del Cc. Ciascun condomino può, invero, servirsi delle parti comuni, come pure, ovviamente, della sua porzione di proprietà esclusiva, a condizione, fra l'altro, che non pregiudichi la stabilità e la sicurezza dell'edificio. Non si trascinano, del resto, come, alla luce

dell'estensione della presunzione di comproprietà, posta dall'articolo 1117, n. 3, del Cc la parte degli impianti che si addentra negli appartamenti è di proprietà dei titolari degli stessi, e non può subire, per effetto immediato della situazione di condominio negli edifici, limitazioni nel suo autonomo ed esclusivo godimento, neppure quanto alle verifiche dei requisiti tecnici prescritti dalla legge per la sicurezza delle persone e delle cose, a meno che non sussistano specifiche clausole del regolamento condominiale.

Come visto, ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni. Quest'onere di comunicazione si abbina all'ultimo comma del riformato articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc, in forza del quale, fermo l'obbligo solidale di pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente, gravante su chi subentra nei diritti di un condomino, chi invece cede tali diritti su unità immobiliari resta ora 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. È evidente che i contratti di cessione dei diritti di condominio mantengono, secondo regola, natura con-



## La "memoria" del complesso dei beni

**Scritture condominiali**  
(Cc, articoli 1130 e 1130-bis)

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

DEVE COSTANTEMENTE CURARE LA TENUTA DEL

**REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE**, contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. *Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili*

**REGISTRO DEI VERBALI DELLE ASSEMBLEE**, ove, oltre a essere conservati tali, sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Allo stesso registro è allegato il **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**, ove adottato

**REGISTRO DI NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE**, nel quale sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale

**REGISTRO DI CONTABILITÀ**, nel quale sono annotati in ordine cronologico, entro 30 giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. *Questo registro può tenersi anche con modalità informatizzate*

DEVE ANNUALMENTE REDIGERE IL

**RENDICONTO CONDOMINIALE** contiene le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Si compone di

un **REGISTRO DI CONTABILITÀ**

un **RIEPILOGO FINANZIARIO**

una **NOTA SINTETICA ESPLICATIVA DELLA GESTIONE** con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti

DEVE CONSERVARE LE **SCRITTURE E I DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI** DELLE SPESE PER 10 ANNI DALLA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE

a cura di Giuseppe Finocchiaro



sensuale: tuttavia, la comunicazione della variazione della titolarità della porzione esclusiva (non soltanto in forma scritta, per l'annotazione nel registro dell'anagrafe, ma addirittura accompagnata da trasmissione di copia autentica dell'atto di proprietà) diviene necessaria al fine di garantire la liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alla spese condominiali. L'istituzione dell'anagrafe condominiale e l'imposizione dell'adempimento integrativo di pubblicità notizia, relativo all'annotazione nel registro dell'anagrafe condominiale delle vicende attinenti alla titolarità delle porzioni esclusive, quale condizione della loro opponibilità agli organi gestori, potranno giustificare, ove manchi la comunicazione delle variazioni, la buona fede dell'amministratore, il quale continui a ritenere condomino il cedente anziché il cessionario. Ciò riapre allora margini di operatività del cosiddetto principio dell'apparenza in ambito condominiale, contrastando l'avversa posizione raggiunta dalla giurisprudenza nell'ultimo decennio.

**Il rendiconto annuale** - L'obbligo dell'amministratore di predisporre il rendiconto annuale è ribadito da tre distinte norme: l'articolo 1130, n. 1), del Cc, secondo cui l'amministratore deve convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale; l'articolo 1130, n. 11) del Cc, il quale aggiunge che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e ripete che deve

**L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto costituisce una delle fattispecie esemplificative di gravi irregolarità che legittimano la revoca dell'amministratore**

perciò convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni; l'articolo 1130-*bis* del Cc, ove si stabilisce, infine, che il rendiconto condominiale deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica.

L'obbligo del mandatario di rendere il conto diventa esigibile al momento in cui il mandato viene adempiuto, e per l'amministratore del condominio l'attualità di tale obbligo si verifica alla scadenza di ciascun anno, dovendosi poi convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto costituisce una delle fattispecie esemplificative di gravi irregolarità che legittimano la revoca dell'amministratore, ai sensi dell'articolo 1129, comma 12, n. 1), del codice civile.

L'articolo 1130-*bis* del Cc chiarisce che i condomini, ma anche

i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari, possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

I condomini, in quanto mandanti, sono infatti titolari dei poteri di vigilanza e di controllo previsti dalla disciplina del contratto di mandato; è ovvio, peraltro, che la vigilanza e il controllo, così esercitati dai partecipanti, non devono risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza, ex articolo 1175 del Cc; è altrettanto inevitabile che di tali attività di accesso alla documentazione gli interessati si accollino i costi. Non è, invece, indispensabile che i condomini specificino la ragione, per cui vogliano prendere visione o estrarre copia dei documenti.

Il diritto di prendere visione in ogni tempo ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa è stato opportunamente esteso anche ai conduttori, ai quali, finora, invece, il comma 3 dell'articolo 9 della legge 27 luglio 1978 n. 392, facendo obbligo di pagare gli oneri condominiali di loro spettanza entro 2 mesi dalla richiesta, delimitava, di fatto, entro il medesimo periodo il termine massimo per l'esercizio del diritto di chiedere l'indicazione analitica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti.

L'assemblea, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, può poi nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio, suddividendone le spese di incarico fra i condomini *pro quota*. ■



# Amministratore alla prova della professionalità

Quando sia nominata amministratore di condominio una società, i requisiti dovranno essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati dell'attività

**L'**articolo 71-*bis* delle disposizioni di attuazione del Cc prescrive quali siano i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio.

**Requisiti necessari per la nomina dell'amministratore: articolo 71-*bis* delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articolo 25)** - Si può prescindere dal diploma scolastico e dall'obbligo di formazione professionale preventivo e periodico soltanto allorché si tratti di amministratore nominato tra i condomini dello stabile.

Dai requisiti del titolo di studio e della formazione iniziale sono esentati pure coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della Riforma, fermo restando per gli stessi, però, l'obbligo di formazione periodica.

**Requisiti per l'amministrazioni in forma societaria** - Quando sia nominata amministratore di condominio una società, i requisiti dovranno essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini.

**I requisiti in generale e la perdita degli stessi** - La sopravvenuta perdita di alcuno dei primi cinque requisiti elencati nella richiamata norma comporta la cessazione dall'incarico, legitti-

mando ciascun condomino a convocare «senza formalità» l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

È scomparsa, nel testo approvato della riforma del condominio, la previsione del Registro pubblico degli amministratori di condominio, tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, che aveva accompagnato per molto tempo l'iter parlamentare della nuova disciplina in esame.

L'articolo 71-*bis* delle disposizioni di attuazione, del Cc, con cui sono stati fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale del soggetto che l'assemblea possa designare come amministratore di condominio, costituisce norma di ordine pubblico, incidendo su interessi generali della collettività, e, in quanto tale, rivela carattere imperativo. L'inosservanza di tale norma provocherà, pertanto, la nullità della deliberazione di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto scelto.

**L'impugnazione della nomina** - L'impugnazione della deliberazione di nomina di un amministratore ineleggibile, per difetto dei requisiti di cui all'articolo 71-*bis* delle disposizioni di attuazione del Cc, non sarà, pertanto, soggetta al termine di decadenza sancito dall'articolo 1137, ultimo comma, del Cc, potendo la nullità esser fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole.

Sarebbe da ritenere nulla la clausola, seppure contenuta in un regolamento contrattuale o negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, che consentisse la nomina, quale amministratore del condominio, di persona priva dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni di attuazione del Cc, atteso che l'articolo 1138 del Cc dichiara inderogabili dal regolamento, tra le altre, le disposizioni del codice concernenti la nomina dell'amministratore.

**L'impossibilità dell'amministratore non in possesso dei requisiti di agire in giudizio** - L'amministratore sprovvisto dei parametri legali di onorabilità e professionalità non potrà agire nei confronti del condominio con l'azione contrattuale per conseguire il compenso relativo all'attività espletata, non risultando applicabili al caso nemmeno l'articolo 2231 del Cc, il quale concerne soltanto l'illegittimo esercizio di professione intellettuale, o l'articolo 2126 del Cc, norma riguardante il solo rapporto di lavoro subordinato. Potrebbe, invece, riconoscersi all'amministratore abusivo la possibilità di agire nei confronti del condominio ex articolo 2041 del Cc con l'azione di arricchimento senza causa, o di invocare la conversione del contratto di amministrazione nullo in un contratto atipico di consulenza condominiale.

La nullità originaria del contratto di mandato non sarà sanabile neppure con il successivo sovrappiungere, in corso di rapporto, delle condizioni di capacità inizialmente mancanti. ■



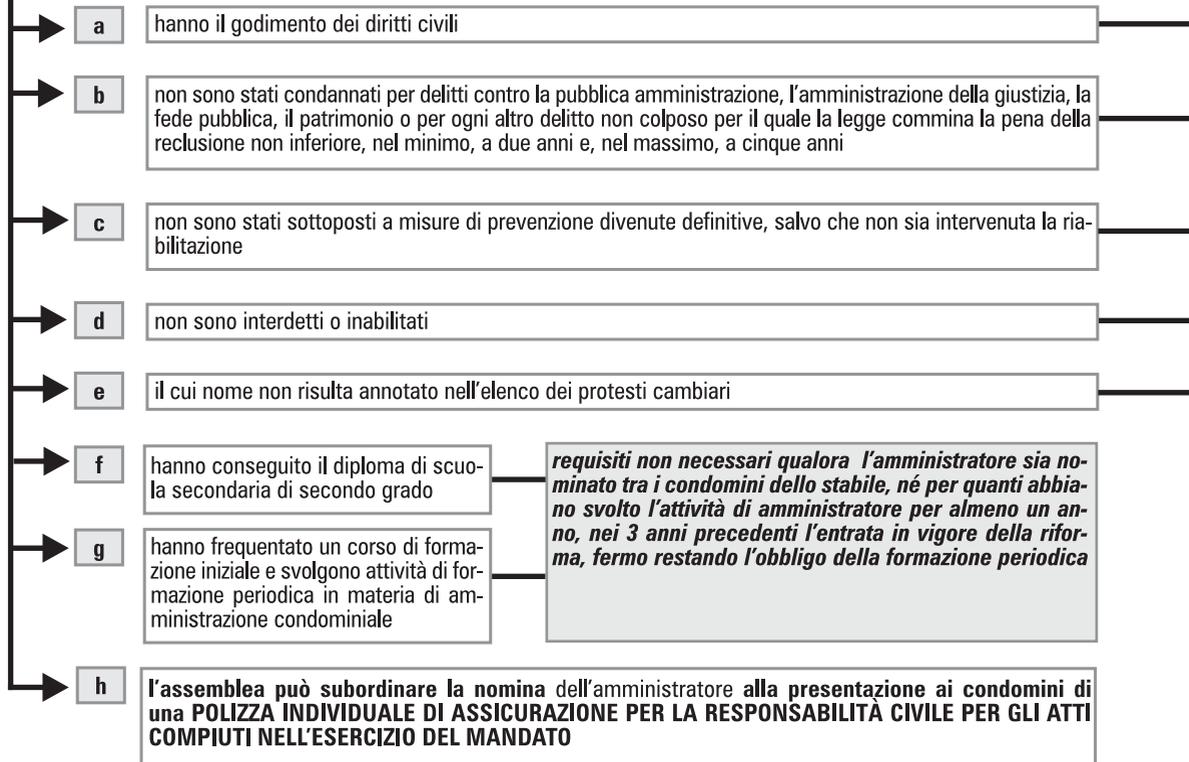
## Le condizioni per svolgere bene l'incarico

### Requisiti per svolgere l'incarico di amministratore di condominio (Cc, articolo 1129; disposizioni di attuazione del Cc, articolo 71-bis)

possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio

le persone fisiche che

le società, delle quali i soci illimitatamente responsabili, gli amministratori e i dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini



LA PERDITA DEI REQUISITI COMPORTA LA CESSAZIONE DALL'INCARICO

*ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore*

a cura di Giuseppe Finocchiaro



# Un atto dovuto la comunicazione dei morosi

Siamo in presenza di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione. L'eventuale inerzia dell'amministratore diviene sanzionabile

**L'**articolo 63, comma 1, delle disposizioni di attuazione, del Cc, prescrive che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi; il comma 2 della stessa disposizione ammette i creditori ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti dopo la preventiva infruttuosa escussione dei morosi.

**Riscossione dei contributi: articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 18*) - La norma va letta in sistema combinato con l'articolo 1129, comma 9, del Cc, il quale obbliga l'amministratore ad «agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso», a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

**L'amministratore nei rapporti con i condomini morosi e con i terzi creditori** - Rimane pure il preesistente articolo 1130, n. 3) del Cc, il quale stabilisce che

l'amministratore deve «riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni».

Infine, l'articolo 1130, n. 10) del Cc, obbliga l'amministratore a «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso».

L'obbligo di cooperazione con il terzo creditore viene, quindi, posto direttamente dalla legge in capo all'amministratore ed esula dai contenuti del programma obbligatorio interno al rapporto di mandato corrente tra condomini e amministratore.

L'amministratore è tenuto a comunicare al creditore i dati dei condomini morosi, e l'eventuale sua inerzia diviene sanzionabile. Si tratta per l'amministratore di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale.

Per la liceità della comunicazione dei dati relativi ai condomini morosi in favore dei terzi

creditori, ora così imposta dall'articolo 63, comma 1, delle disposizioni di attuazioni, non occorrerà più, quindi, verificare la sussistenza o del consenso del condomino interessato, o della causa di esonero dal consenso, ex articolo 24, lettera f), del Dlgs 30 giugno 2003 n. 196, prevista per le ipotesi di trattamento volto a far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria. La superfluità del consenso dei condomini inadempienti al trattamento dei loro dati personali discende, infatti, dalle prime due cause di esonero contemplate dal citato articolo 24.

La legge 220/2012 non obbliga, invece, l'amministratore, altrettanto esplicitamente a fornire al creditore i nomi e le quote dei condomini in regola con i pagamenti, cui quello potrà rivolgersi dopo l'inutile escussione dei morosi. Ai fini del riscontro del limite di liceità abitualmente prescritto dall'Autorità garante in materia di trattamento di dati personali nell'ambito dell'amministrazione di condomini, non rivela alcuna funzionalizzazione, allo svolgimento delle attività di



gestione e amministrazione delle parti comuni la comunicazione che coinvolga i partecipanti regolarmente adempienti. L'informazione rivolta al creditore dei nomi e delle quote dei condomini "in regola" esula, pertanto, degli obblighi legali e contrattuali dell'amministratore, e impone, perciò, il consenso, ex articolo 23, del Dlgs 30 giugno 2003 n. 196. Può in tal caso, soltanto farsi salva l'ipotesi di esonero dal consenso di cui alla lettera f) dell'articolo 24, del Dlgs 30 giugno 2003 n. 196, volto a favorire la tutela giudiziaria di un diritto.

Il presupposto assiomatico su cui poggiano i primi due commi dell'articolo 63, delle disposizioni di attuazione del Cc dovrebbe essere tuttora quello della diretta riferibilità ai singoli condomini delle obbligazioni assunte dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni e nell'adempimento degli obblighi di mandato a lui affidati dal condominio mandante.

In realtà, il singolo condomino non è titolare di alcun credito e di alcun debito di natura sinalagmatica nei confronti del terzo contraente prescelto dall'amministratore o dall'assemblea. L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha causa diretta nella disciplina del condominio,

**La norma consente al terzo creditore di procedere prima a una doverosa escussione dei condomini morosi e, in caso di esecuzione infruttuosa, successivamente agire contro chi è in regola con i versamenti**

e cioè nelle norme di cui agli articoli 1118 e 1123 e seguenti del Cc (che fondano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni) e non in un rapporto contrattuale con il terzo, rapporto che obblighi una controparte a una controprestazione. Così come il condomino non è legittimato ad agire direttamente contro il terzo per ottenere l'adempimento dell'obbligazione che questi abbia contratto nei confronti del condominio, dovrebbe venir parimenti facile negare al terzo, creditore della gestione condominiale, la legittimazione ad agire, in via diretta, nei confronti dei singoli condomini.

**I poteri dell'amministratore** - Ai terzi creditori parrebbe accordata dalla legge 220/2012 un'azione surrogatoria, ex articolo 2900 del Cc, in luogo dell'amministratore, rimasto inerte nell'adempire al suo dovere di ri-

scossione. L'articolo 63, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Cc va correlato all'articolo 1129, comma 9, del Cc: l'amministratore è di regola, salva espressa dilazione di pagamento autorizzata dall'assemblea, vincolato ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dai singoli condomini obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale in cui sia maturata la spesa.

L'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc, ai primi due commi, consente, invece, al terzo creditore di procedere dapprima alla doverosa escussione dei condomini morosi, i cui dati gli siano stati forniti dall'amministratore; di seguito, ove tale preventiva esecuzione rimanga infruttuosa, il creditore potrà agire pure nei confronti dei condomini, invece, in regola coi pagamenti. Quella almeno nei confronti dei morosi si configura come azione surrogatoria, giacché diretta a consentire al terzo creditore della gestione condominiale di prevenire e neutralizzare gli effetti negativi che possano derivare alle sue ragioni dall'inerzia del condominio debitore, il quale, in persona dell'amministratore a tanto deputato, ometta di esercitare le opportune azioni dirette alla riscossione delle somme dovute dai condo-



mini inadempienti, e perciò non si curi di incrementare il suo patrimonio (quel «patrimonio» del condominio di cui ora espressamente parlano gli articoli 1129, comma 12, n. 4 e 1130-bis del Cc).

**La legittimazione sostitutiva del terzo creditore** - L'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc, riserva, dunque, al terzo creditore la legittimazione sostitutiva, di carattere eccezionale, all'esercizio di un diritto altrui (il diritto dell'amministratore di riscuotere i contributi), individuando così tassativamente i casi e le condizioni di tale sostituzione *extra ordinem*. Se tale sia la corretta ricostruzione della nuova fattispecie, qualora l'amministratore non risulti più inerte, per aver posto in essere comportamenti idonei e sufficienti a far ritenere utilmente intrapreso il recupero delle somme dovute dai morosi, verrebbe a mancare il presupposto perché a lui possa sostituirsi il creditore. Al più, potrebbe dirsi che il difetto di legittimazione del creditore che abbia agito direttamente nei confronti dei condomini in ritardo nei pagamenti, pur non ravvisandosi alcuna inerzia della gestione condominiale nella riscossione dei contributi, rimarrebbe sanato *ex tunc* dalla costituzione nel giudizio

**È da escludere che il mancato rispetto del termine di sei mesi faccia venir meno la legittimazione ad agire, sia pure in ritardo, per la riscossione delle somme dovute dai condomini**

dell'amministratore, il quale manifesti la volontà di ratificare la precedente condotta difensiva e di agire per ottenere il pagamento del credito.

La legittimazione primaria dell'amministratore di condominio a incassare le somme dovute dai partecipanti e la legittimazione derivativa, o secondaria, del terzo ad agire nei confronti dei morosi, in forza del trasferimento surrogatorio offertogli dall'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc vanno necessariamente coordinate fra loro, a evitare che il singolo possa essere destinatario di un'inammissibile duplicazione di condanne, e perciò di titoli esecutivi, l'una verso il condominio, l'altra verso il creditore.

Se l'azione portata dal creditore nei confronti dei condomini morosi, a norma dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc, dà luogo dav-

vero a un'azione surrogatoria, ai fini dell'esplicitazione della *causa petendi* (indispensabile per gli effetti di cui agli articoli 163, comma 3, n. 4, 164, comma 4, 183, 292 e 345 del Cpc), è necessario che nella domanda sia allegata la circostanza dell'inerzia dell'amministratore nel procedere alla riscossione delle somme di sua competenza.

**Le ulteriori conseguenze dell'azione surrogatoria** - Sono intuibili anche le ulteriori conseguenze della ricostruzione in termini di azione surrogatoria della domanda volta dal terzo creditore verso i morosi:

**a)** il creditore, a norma dell'articolo 2900, comma 2, del Cc, deve citare anche l'amministratore del condominio al quale intende surrogarsi, stanti il litisconsorzio necessario fra creditore, condomino inadempiente e condominio, nonché l'inscindibilità della causa a cui i tre devono partecipare; gravi sarebbero altrimenti i pregiudizi che il condominio subirebbe ove si formasse, in sua assenza, un giudicato di accertamento negativo del debito di contribuzione alle spese del partecipante moroso, così come, per converso, il moroso, *debitor debitoris*, si troverebbe, in mancanza dell'integrazione del contraddittorio, a ottenere un'eventuale vittoria nel processo interpreso dal terzo



creditore che non lo rassicurerebbe dal rischio di essere nuovamente convenuto dall'amministratore per il pagamento di quelle stesse spese;

*b)* il terzo creditore, che agisca in surroga, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc, nei confronti del moroso in luogo dell'amministratore di condominio, proprio debitore, esercita il medesimo diritto di credito che sarebbe spettato a quest'ultimo: pertanto, troverebbe applicazione l'articolo 23 del Cpc, il quale introduce un foro speciale esclusivo e attribuisce la competenza per territorio al giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale anche per le liti inerenti al pagamento dei contributi relativi alle cose comuni; diversamente, il terzo creditore potrebbe invocare l'articolo 33 del Cpc e scegliere come foro competente quello generale del condomino moroso o dell'amministratore che rappresenta il condominio litisconsorte.

**Le conseguenze dell'inerzia dell'amministratore** - Dunque, l'inerzia ultrasemestrale dell'amministratore nel riscuotere i contributi dovuti dai condomini è variamente considerata nella riforma:

■ essa costituisce presupposto indispensabile per l'esercizio dell'azione surrogatoria inten-

**L'inerzia ultrasemestrale dell'amministratore nel riscuotere i contributi dovuti è variamente considerata dalla legge 220/2012: essa costituisce presupposto indispensabile per l'esercizio dell'azione surrogatoria dei terzi creditori**

tata dal terzo creditore nei confronti dei morosi, i cui dati l'amministratore deve comunicargli;

■ rappresenta, poi, un'esemplificazione di grave irregolarità che legittima la revoca giudiziale dell'amministratore, ai sensi dell'articolo 1129, comma 12, n. 6), del Cc, ove lo stesso abbia «omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva»; può, infine, generare una responsabilità dell'amministratore nei confronti del medesimo terzo creditore.

Quest'ultimo passaggio si rivela assai significativo:

■ l'amministratore, mandatario del condominio, diviene responsabile per la sua cattiva gestione nei confronti di un terzo, il quale è ovviamente estraneo al rapporto di mandato ed è piuttosto parte destinataria degli effetti degli atti giu-

ridici posti in essere dall'amministratore. Avendo l'amministratore la legittimazione e l'obbligo a esigere il credito verso i condomini (anche se non assume carattere trilaterale il rapporto relativo alla contribuzione alle spese, corrente tra condominio e singolo, per l'estraneità del terzo condomino al rapporto di mandato), ove l'amministratore mandatario non adempia diligentemente alla riscossione, la sua condotta rimane egualmente configurabile quale fonte di inadempimento;

■ il che autorizzerà il condomino danneggiato non solo a richiedere l'esatto adempimento al condomino moroso, ma, eventualmente, altresì il risarcimento del danno dall'amministratore.

Non si comprende perché l'articolo 1129, comma 9, del Cc contempli un termine semestrale per la riscossione forzata delle somme da parte dell'amministratore, essendo il riferimento al semestre più consono, invero, allo statuto delle società di capitali, laddove la gestione condominiale viene, piuttosto, tutta rapportata alla competenza annuale. È comunque da escludere che il mancato rispetto del termine di sei mesi faccia venir meno la legittimazione dell'amministratore ad agire, sia pure in ritardo, per la riscossione delle somme dovute dai condomini. ■



# Condòmini in regola garanti di chi non paga

Questo passo della riforma è stato salutato nei primi commenti, con molta superficialità, come l'affermazione di un vincolo di solidarietà tra i condomini verso i terzi che devono essere soddisfatti

**A**ll'azione surrogatoria, di carattere derivativo e secondario, attribuita al creditore nei confronti dei condomini morosi, il comma 2 dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc cumula una legittimazione del medesimo creditore, invece primaria, ad agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti, dopo, però, l'escussione degli altri condomini.

**Riscossione dei contributi: articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articolo 18)** - Questo passo della riforma è stato salutato nei primi commenti, con molta superficialità, come l'affermazione di un vincolo di solidarietà tra i condomini verso i terzi.

**Terzi creditori e condomini in regola con i pagamenti** - Affermare, tuttavia, che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola nella contribuzione alle spese, sia subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi non equivale affatto ad affermare che gli uni e gli altri siano condebitori solidali verso il terzo per la totalità della medesima prestazione (secondo la nozione spiegata dall'articolo 1292 del Cc), anzi, suona come l'esatto contrario. Soprattutto, quando vien detto soltanto che i

creditori possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, dopo soltanto l'escussione degli altri condomini, il lettore attento non può intendervi che l'obbligazione di gestione condominiale sia vista nuovamente come vicenda costitutiva dell'insorgenza del debito di una stessa prestazione per l'intero a carico dei partecipanti al condominio, restando salvi i criteri di ripartizione ex articolo 1123 del Cc nei soli rapporti interni fra condomini: tant'è che l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta dalla legge limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso, secondo un criterio di "doppia parziarietà".

Peraltro, nel quadro allestito dalla legge 220/2012, dovrebbe essere in teoria impossibile che abbiano a verificarsi situazioni di morosità di condomini verso terzi creditori in ipotesi di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, visto che queste, ai sensi dell'articolo 1135, n. 4) del Cc, sono ora condizionate al previo obbligatorio accantonamento di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Questo fondo dovrebbe, pertanto, comprendere tutte le somme necessarie al pagamento integrale dei creditori del condominio, man mano che i rispettivi debiti giungono a scadenza.

L'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione, del Cc, configura, in capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, un'obbligazione verso il terzo che sia rimasto creditore, sussidiaria ed eventuale, favorita dal *beneficium excussionis*, avente a oggetto (non l'intera prestazione dovuta al creditore, quanto unicamente) le somme dovute dai morosi. Condomini morosi e condomini solventi, pur essendo condebitori responsabili verso il terzo creditore per il saldo dovuto, si trovano in posizione non paritetica, sussistendo una graduazione in ordine al relativo pagamento.

**Il contributo interpretativo della Cassazione e della dottrina** - Le letture di questa iniziale fase dell'"emergenza ermeneutica", tipica di ogni periodo di immediata post-Riforma, danno tutte per superata la ricostruzione operata da Cassazione, sezioni Unite, 9148/2008, secondo la quale, com'è noto, si era concluso che, non avendo la solidarietà tra i condomini per i debiti nei confronti dei terzi alcun fondamento normativo, e prevalendo, anzi, al riguardo l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione, il creditore avrebbe potuto procedere all'esecuzione individualmente



nei confronti dei singoli condomini soltanto nei limiti della rispettiva quota di ciascuno e giammai per l'intero.

Tuttavia, secondo un'autorevole opinione dottrinale, il debitore sussidiario - sia quando è vincolato a eseguire una prestazione diversa da quella dovuta dall'obbligato principale, sia quando debba adempiere la stessa prestazione inutilmente attesa dal debitore principale - dovrebbe sempre considerarsi come tenuto a un'obbligazione del tutto autonoma e distinta da quella principale. La sussidiarietà è, del resto, eccezione rilevante alla regola posta dall'articolo 1292 del Cc, in quanto il creditore, pur in presenza di più debitori responsabili per l'intera prestazione da lui vantata, non può indifferentemente rivolgersi a uno qualsiasi di loro per chiedere l'adempimento della totalità. L'obbligo del debitore sussidiario, pur avendo contenuto identico a quello del debitore principale, funziona essenzialmente come strumento di garanzia del diritto del creditore nei confronti di quest'ultimo, e soltanto perciò, una volta adempiuto il primo, si estinguerebbe di riflesso anche il secondo.

**Una possibile linea interpretativa** - Così impostato il problema, il riconoscimento normativo di una relazione di sussidiarietà tra il debito del condomino moroso e quello del condomino solvente non deporrebbe affatto per la sussistenza di un nesso di solidarietà tra gli stessi. Sopravvivrebbe, anzi, la possibilità di rav-

**La posizione del condomino in regola con i pagamenti, chiamato dal creditore a rispondere delle quote dovute dai morosi, dopo la preventiva escussione degli stessi, è assimilabile a quella di un fideiussore, sia pure ex lege**

visare, in favore del creditore, distinte posizioni obbligatorie e perciò anche distinte azioni di adempimento, l'una per l'intero debito, esperibile nei confronti dell'amministratore, e le altre nei limiti della rispettiva quota, verso i confronti dei singoli condomini, rendendosi poi ammissibile l'eventualità di pretendere da un partecipante il pagamento del debito originariamente dovuto da un altro condomino solo in seguito all'infruttuosa escussione del patrimonio di quest'ultimo. L'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc si spiegherebbe come fonte di un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote non sue. La diversità tra l'obbligo principale e l'obbligo sussidiario si radicherebbe nel difetto della *eadem causa obligandi*, diverse essendo le fonti stesse delle obbligazioni azionate, giacché l'obbligazione per la propria quota ha origine negli articoli 1123 e seguenti del Cc, mentre quella sussidiaria con funzione di garanzia trae origine

dall'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc: al più, tra l'obbligo originario del condomino moroso e quello del condomino garante correrebbe una solidarietà cosiddetta impropria.

Ravvisare un nesso di sussidiarietà, invece che di solidarietà, tra i debiti dei condomini solventi e quelli dei condomini morosi non è questione meramente teorica, in quanto l'assunto escluderebbe, ad esempio, ai fini dell'estensione dell'efficacia dell'atto interruttivo della prescrizione, la diretta applicazione dell'articolo 1310 del Cc (per il quale l'atto interruttivo contro uno dei condebitori in solido determina l'interruzione permanente della prescrizione anche nei confronti dei condebitori), potendosi al più provare a sostenerne un'applicazione analogica. Se ci si convince che il debito del condomino moroso e il debito di garanzia del condomino in regola derivano da obbligazioni distinte e indipendenti, sarebbe del tutto ovvia la resistenza ad accettare che l'atto che interrompe la prescrizione nei confronti di un condebitore possa spiegare effetto pure nei confronti dell'altro condebitore.

Qualificandosi in termini di "solidarietà impropria" la relazione tra debito del condomino in mora e garanzia legale del condomino in regola, è tutta la disciplina dei rapporti interni tra debitori e dei rapporti tra debitori e creditore posta nella sezione III, capo VII, titolo I, del libro quarto del codice civile a dover



essere verificata nella sua applicabilità norma per norma, non bastando richiamare il generale principio secondo cui non si estendono agli altri condebitori gli effetti pregiudizievoli valevoli per uno di loro, mentre normalmente si comunicano gli effetti favorevoli.

Ad esempio, non sembrerebbe operante per il condomino garante, in regola con i suoi pagamenti, l'articolo 1297, comma 1, del Cc limitativo della proponibilità delle eccezioni personali del condomino moroso. Né tra loro opera l'articolo 1298 del Cc, circa il riparto nei rapporti interni, non potendosi certo sostenere che il debito per la quota del moroso si divida in parti uguali con il condomino solvente. Non rilevano, ancora, gli articoli 1300, 1301, 1302 e 1303 del Cc, non apparendo credibile che, ove vicende estintive diverse dall'adempimento abbiano riguardato il condomino moroso, il condomino garante in regola con i pagamenti sarebbe comunque liberato per la parte del debitore primario. Non si applicano al condomino in regola, che abbia pagato al creditore la quota dovuta dai morosi, le regole che limitano il diritto di regresso nell'ambito rapporti fra condebitori solidali con riferimento alla corrispondente parte di debito (articolo 1299 del Cc); piuttosto, il condomino solvente, garantendo l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un debito altrui, una volta effettuato il pagamento, avrà azione di regresso per l'intero nei confronti

**L'onere  
di escussione  
comporta  
non soltanto  
il dovere del terzo  
di iniziare  
le azioni  
contro chi non paga,  
ma anche di continuarle  
con diligenza  
e buona fede**

ti del debitore principale e si surroga nei diritti del creditore. Resterebbero, in pratica, a regolare pure l'ipotesi di solidarietà impropria corrente tra debito del moroso e debito del condomino a posto con i pagamenti, le disposizioni concernenti la transazione con il creditore (articolo 1304 del Cc), il giuramento (articolo 1305 del Cc), la sentenza (articolo 1306 del Cc) e il riconoscimento del debito proveniente da uno dei due obbligati (articolo 1309 del Cc).

Queste comunque essendo le conseguenze pratiche in termini di disciplina del rapporto, potrebbe altrimenti sempre aderirsi a quella diversa interpretazione che, avuto riguardo soprattutto alla definizione che della solidarietà dal lato passivo dà l'articolo 1292 del Cc, sostiene che l'obbligazione sussidiaria, quando sia relativa alla medesima prestazione che forma oggetto dell'obbligazione principale, deve continuare a essere considerata come una vera e propria obbligazione solidale. In tale pro-

spettiva, non andrebbe disconosciuta l'esistenza di un'obbligazione solidale tra i condomini morosi e i condomini solventi, nella quale i singoli debitori hanno un grado diverso, essendo, in ogni caso, tutti obbligati per l'intero. Il debito del condomino in regola con i pagamenti verso il terzo creditore, per quanto sussidiario, sarebbe solidale, sia perché non potrebbe confondersi con un'ipotesi di cosiddetta obbligazione successiva (che è quella che sorge in capo a un soggetto solo dopo l'estinzione di una precedente obbligazione, di identico contenuto, in capo ad altro soggetto), sia perché, a norma dell'articolo 1292 del Cc, l'obbligazione è solidale (dal lato passivo) quando comunque attiene a un rapporto con pluralità di soggetti tenuti ad adempiere per l'intero e «in modo che... l'adempimento da parte di uno libera gli altri». Il debito solidale, dunque, senza smentire la sua propria natura, ben potrebbe presentare la peculiarità di assegnare a uno dei condebitori un determinato vantaggio collocato nella «fase di esercizio di credito».

In particolare, questa seconda opzione terminologica consentirebbe di ravvisare la solidarietà passiva tra i condomini per l'attuazione del debito con il terzo, pur assegnando ai condebitori in regola con i versamenti un vantaggio operante nella fase di esercizio del credito, che si risolve non solo nell'onere per il creditore di chiedere in primo luogo l'adempimento dei morosi



(cosiddetto beneficio d'ordine), quanto nella più gravosa condizione per il medesimo creditore di escutere preventivamente il patrimonio degli stessi partecipanti inadempienti (cosiddetto *beneficium excussionis*).

La preventiva escussione richiede, comunque, l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di poter pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto al condomino in regola.

***I doveri del terzo che inizia l'azione*** - L'onere di escussione comporta non soltanto il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso, ma anche di continuarle con diligenza e buona fede:

- dunque, il creditore del condomino deve dapprima agire contro i partecipanti che siano in ritardo nei pagamenti delle spese per ottenere la condanna, ovvero un titolo esecutivo che permetta di dar corso all'espropriazione dei beni di quello;
- deve, inoltre, compiere ogni atto cautelare contro i beni stessi, per salvaguardarne l'indisponibilità durante il giudizio diretto alla condanna.

Il beneficio di preventiva escussione non opera in via diretta, per efficacia della previsione di legge, ma pur sempre in via di tempestiva eccezione dilatoria in senso stretto. L'eccezione sarà rilevabile non soltanto se in concreto sussistano beni da sottoporre a esecuzione al momento della scadenza del cre-

**Il condomino solvente garantisce l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un debito altrui, e per tale ragione, una volta effettuato il pagamento, ha azione di regresso per l'intero nei confronti del debitore**

dito, ma sempre che tale esecuzione sia giuridicamente possibile, ipotesi che non si riscontra, ad esempio, con il fallimento del condomino moroso, evento che per definizione esclude la sussistenza di beni da poter sottoporre a esecuzione individuale.

La lettera dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc («i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola») lascia pensare che il condomino in regola, convenuto in giudizio dal terzo per il pagamento del restante credito condominiale, possa paralizzare, in via di eccezione, l'azione del creditore, con l'opporre utilmente il beneficio della preventiva escussione del patrimonio del condomino moroso, senza dover perciò necessariamente chiamare in causa quest'ultimo.

La responsabilità del condomino solvente, ancorché sussidiaria e/o solidale, non impone il litisconsorzio necessario e, sul piano processuale, non comporta l'inscindibilità delle cause relative ai rispettivi debiti.

Non sembrerebbe, altrimenti, corretto ritenere che la disposizione sul beneficio d'escussione abbia efficacia limitatamente alla fase esecutiva. Così opinando, al terzo creditore non sarebbe impedito di richiedere subito stragiudizialmente la prestazione al condomino in regola, per provocarne l'adempimento diretto; né di agire in sede di cognizione per munirsi di uno specifico titolo esecutivo nei confronti pure del condomino adempiente, onde poter iscrivere ipoteca giudiziale sugli immobili di quest'ultimo, oppure poter procedere in via esecutiva contro di lui, senza ulteriori indugi, una volta che il patrimonio del moroso risulti incapiente o insufficiente al soddisfacimento del credito vantato. L'eccezione della mancata escussione del condomino moroso tende, piuttosto, al fine diretto della reiezione della domanda di condanna, opponendo al diritto di credito fatto valere dall'attore un diritto idoneo a paralizzarlo.

Avendo la legge 220/2012 ridisegnato, sia pure in modo così oscuro, il meccanismo di attuazione dei debiti condominiali, nel senso che i condomini sono tutti condebitori verso i terzi creditori non solo della propria quota di contribuzione alle spese, ma anche di quella dei partecipanti morosi, in virtù dell'obbligo solidale e/o sussidiario appena descritto, discende coerentemente che ai medesimi condomini sia stato accordato il diritto di essere costantemente informati sulle effettive possibili



tà di adempimento di ciascuno di loro.

Una volta identificati i condomini morosi, incombe quindi sull'amministratore del condominio, oltre che il potere-dovere di attivarsi per l'esazione delle quote dovute e non versate, l'obbligo di fornirne i dati agli altri partecipanti e ai terzi creditori (articolo 1130, n. 9, del Cc e articolo 63, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Cc).

Se l'obbligo di contribuzione alle spese si connotasse verso il terzo creditore come rapporto unico con più debitori, ovvero come obbligazione solidale in senso proprio e quindi a interesse comune, al condomino che abbia adempiuto nelle mani del terzo creditore il proprio debito solidale, per quanto sussidiario, dovrebbe spettare un diritto di regresso nei confronti degli altri condomini, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, ex articolo 1299 del Cc.

**Surrogazione da parte del condominio** - In ogni caso, al condomino in regola con i pagamenti, escusso dal terzo creditore per la parte dovuta dai morosi, allo scopo di ottenere dagli altri condomini il rimborso di quanto da lui corrisposto, andrebbe consentito di avvalersi della surrogazione legale (eventualmente in aggiunta all'appena richiamato diritto di regresso, ma senza, peraltro, mai esperire contemporaneamente i due rimedi). Com'è noto, mentre il regresso, che ha per oggetto il rimborso *pro quota* di quanto è stato pagato a titolo di capitale, interessi e spese, consi-

**Non potrebbe  
sostenersi  
che uno dei proprietari  
in regola  
con i pagamenti  
risponda  
con il proprio  
patrimonio  
di un debito  
della quota imputabile  
al moroso**

ste in un diritto che sorge per la prima volta in capo al condebitore solidale adempiente (sulla base del cosiddetto aspetto interno dell'obbligazione solidale), la surrogazione implica, invece, con il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore soddisfatto (oltre che negli accessori, ivi comprese le eventuali garanzie), l'acquisizione della stessa posizione giuridica del creditore e dà luogo, quindi, a una vicenda successoria. In via alternativa al regresso (rimedio conseguente, come detto, alla scelta di integrale estensione alla fattispecie della disciplina delle obbligazioni solidali), al condomino adempiente deve quindi dirsi concessa la surrogazione verso gli altri condomini, trovando questa conclusione fondamento nella formulazione dell'articolo 1203, n. 3), del Cc secondo cui la surrogazione ha luogo a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo.

Com'è ovvio, il condomino surrogante non acquista l'intero

credito del terzo verso la gestione condominiale nello stato in cui si trova al momento in cui avviene la surroga, in particolare con la stessa quantità di prestazione e con gli stessi titoli spettanti al creditore, né può avvalersi nei confronti degli altri condomini di quella solidarietà che da alcuni si vorrebbe ora generalmente ripristinata in favore del creditore surrogato.

Il condomino che, adempiuto il debito sussidiario verso il terzo per la quota dovuta dai morosi, faccia valere il suo diritto alla surrogazione legale a norma dell'articolo 1203, n. 3), del Cc può vedersi opporre non solo le eccezioni relative al rapporto interno tra i condomini, ma anche quelle opponibili allo stesso terzo creditore, relative a limitazioni, decadenze e prescrizioni inerenti al credito. In tale azione, inoltre, il termine di inizio della prescrizione coincide con quello in cui il debitore in solido abbia adempiuto l'intera obbligazione.

Appare facile presagire quale esito infausto possa conseguire l'aspettativa del condomino adempiente di vedersi rimborsata proprio dal moroso la quota da questo dovuta, stante la necessaria premessa della già acclarata sua preventiva infruttuosa esecuzione affrontata dal terzo creditore. Ritenendola dogmaticamente applicabile, verrebbe incontro la regola posta dall'articolo 1299, comma 2, del Cc che prevede, nei rapporti interni di regresso, il diritto del condebitore solidale, che abbia pagato per l'intero e non sia riuscito ad otte-



nera la quota di un condebitore insolvente, di ripartire la perdita per contributo tra gli altri coobbligati. L'insolvenza del condebitore, rilevante ai sensi del citato articolo 1299, comma 2, del Cc non suppone l'inutile esperimento di un'azione di recupero del credito, e può, quindi, essere provata con qualsiasi mezzo, anche presuntivo. Il condomino solvente, convenuto in giudizio dal creditore, potrebbe promuovere l'azione di regresso nei confronti degli altri partecipanti coobbligati anche prima di aver pagato la propria obbligazione sussidiaria, ma l'eventuale sentenza di accoglimento non potrebbe essere messa in esecuzione se chi l'ha promossa non abbia a sua volta pagato quanto richiesto dal terzo.

È evidente che la pretesa di rimborso del condomino, che abbia soddisfatto la pretesa diretta del terzo creditore, azionata ai sensi dell'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc, non potrà in alcun modo essere portata nei confronti del condominio, a differenza di quanto sostenuto, ad esempio, in ipotesi di pagamento eseguito in ottemperanza di una deliberazione condominiale volta a ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi, ipotesi nella quale si individuava qualcosa di simile a quanto avviene in un rapporto di mutuo, tendendosi dalla gestione del condominio a sopperire all'inadempimento dei condomini ritardatari con la costituzio-

**L'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente viene dalla legge 220/2012 contenuto in proporzione alla rispettiva quota del moroso, secondo un criterio di "doppia parziarietà"**

ne di un fondo cassa *ad hoc*. A fronte della pretesa riconosciuta al terzo pure verso i partecipanti in regola con i pagamenti, rimane in capo all'amministratore il potere-dovere di attivarsi nei confronti dei condomini morosi, così per l'esazione delle quote originariamente dovute e non versate, come per il recupero dei maggiori oneri sopportati dal condominio in conseguenza delle azioni esperite dallo stesso terzo creditore.

**Le conclusioni** - Dalle considerazioni svolte, sembra plausibile concludere nel senso che la posizione del condomino in regola con i pagamenti, chiamato dal creditore a rispondere delle quote dovute dai morosi, dopo la preventiva escussione degli stessi, sia assimilabile a quella di un fideiussore, sia pure *ex lege*.

L'obbligazione di gestione condominiale non determina a carico dei partecipanti al condominio l'insorgenza di un debito solidale verso il terzo creditore per l'intera prestazione: l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente viene infat-

ti dalla legge contenuto in proporzione alla rispettiva quota del moroso, secondo un criterio di "doppia parziarietà". Ciascun condomino è realmente obbligato (in via primaria verso l'amministratore, e in via surrogatoria verso il creditore) soltanto per la quota di debito proporzionata al valore della sua porzione, ed è invece garante per le quote dei condomini inadempienti, restando i rispettivi rapporti obbligatori distinti perché generati da cause normativamente distinte.

L'obbligo del condomino puntuale nei pagamenti, essendo accessorio e ausiliario di quello del condomino moroso, e diretto ad adempiere a quello che quest'ultimo manca di soddisfare, è condizionato, nel senso che ha effetto soltanto nel caso che il partecipante debitore principale.

Il condomino solvente garantisce l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un debito altrui, e per tale ragione, una volta effettuato il pagamento, ha azione di regresso per l'intero nei confronti del debitore principale e di surroga nei diritti del creditore. Né potrebbe sostenersi che il condomino in regola con i pagamenti risponda con il proprio patrimonio di un debito (la quota imputabile al moroso) che, comunque, non può dirsi a lui estraneo, in quanto derivante dall'esercizio della gestione condominiale; questa ricostruzione porterebbe inaccettabilmente a smentire il diritto di rivalsa del condomino solvente, il quale pagherebbe, appunto, "un debito proprio", e potrebbe solo invocare il beneficio della preventiva escussione dei beni del moroso. ■



# Istituzionalizzato il «consiglio di condominio»

Si è previsto - anche se in una sede insolita - che, negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, si possa costituire il consiglio composto da almeno tre persone con funzioni consultive e di controllo

I COMMENTI FINO A PAG. 135 SONO DI ALBERTO CELESTE

**D**alla conferma dell'amministratore, passando per l'approvazione del rendiconto annuale, per arrivare ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinari: sono queste le attribuzioni dell'assemblea dei condomini riviste dall'articolo 13 della legge 220/2012.

**Attribuzioni dell'assemblea dei condomini: articolo 1135 del Cc (Legge 220/2012, articolo 13)** - L'articolo 1135 del Cc - come modificato dall'articolo 13, comma 2, della legge 220/2012 - si occupa delle attribuzioni dell'assemblea dei condomini, stabilendo che quest'ultima, oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, provveda:

1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

**Partecipazione a progetti di recupero del patrimonio edilizio** - L'ultimo comma del novellato articolo 1135 contempla un'ulteriore attribuzione - di non agevole comprensione - atteso che la medesima assemblea (senza specificare il relativo *quorum*) «può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di

## Cosa si può chiedere e fare

### Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (Cc, articolo 1135)

#### L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

provvede alla **NOMINA, CONFERMA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE** e all'eventuale sua retribuzione

provvede all'**APPROVAZIONE DEL PREVENTIVO DELLE SPESE OCCORRENTI DURANTE L'ANNO E ALLA RELATIVA RIPARTIZIONE TRA I CONDOMINI**

provvede all'**APPROVAZIONE DEL RENDICONTO ANNUALE** dell'amministratore e all'**IMPIEGO DEL RESIDUO ATTIVO DELLA GESTIONE**

provvede alle **OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ALLE INNOVAZIONI, COSTITUENDO OBBLIGATORIAMENTE UN FONDO SPECIALE** di importo pari all'ammontare dei lavori

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

a cura di Giuseppe Finocchiaro



## Gli orientamenti recepiti sull'organismo di verifica

*Allocata all'interno del nuovo articolo 1130-bis del Cc, si trova la previsione della possibilità di nomina del cosiddetto consiglio di condominio, secondo un'impostazione che conferma la limitazione alle sole funzioni consultive. In altri termini, viene esclusa la possibilità che il consiglio abbia poteri decisionali, il tutto nel solco della precedente giurisprudenza. (L.Sal.)*

### La giurisprudenza di riferimento

#### Una commissione di condomini può valutare ma non decidere

L'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'articolo 1135 del Cc - può deliberare, quale organo destinato a esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale. Ne consegue che ben può essere deliberata la nomina di una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, le cui decisioni sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili a un gruppo di condomini.

■ Cassazione 6 marzo 2007 n. 5130

#### Il consiglio di condominio può decidere, entro limiti determinati dall'assemblea

È legittima la delega dell'assemblea, ex articolo 1135 del Cc, comma 1, n. 4, all'amministratore e ai consiglieri, al compimento di opere di manutenzione straordinaria (urgenti o meno), entro limiti già preventivamente fissati per problemi noti ai condomini, con conseguente determinabilità *per relationem* dei poteri conferiti.

■ Cassazione 20 maggio 2011 n. 11159

parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato».

***I poteri dell'amministratore in materia di manutenzione straordinaria*** - È rimasto, invece, invariato il disposto del comma 2 del citato articolo 1135 del Cc, che fissa il *discrimen* tra le competenze della suddetta assemblea e quelle dell'amministratore di condominio, nel senso che quest'ultimo «non può or-

dinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea».

***La costituzione del fondo di manutenzione straordinaria*** - Va sottolineato, al riguardo, che, per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, l'assemblea, in forza del nuovo articolo 1135, comma 1, n. 4, del Cc, è tenuta «obbligatoriamente» a costituire «un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori» da eseguire, laddove, in precedenza, era contemplata solo una facoltà in tale senso («se occorre»), senza specificarne la capienza.

**Rendiconto condominiale: articolo 1130-bis del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 11*) - Viene, altresì, istituzionalizzato il consiglio di condominio - collocato, in maniera infelice, nel corpo del nuovo articolo 1130-bis, comma 2, del Cc dedicato al «rendiconto condominiale» - prevedendo che, negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, si possa costituire (anche in questo caso senza specificare il *quorum*) il suddetto consiglio, composto da almeno tre condomini, puntualizzando giustamente che tale organismo ha funzioni meramente «consultive e di controllo».



# Modificati i quorum per le delibere assembleari

Per la seconda convocazione si è fissato un quorum costitutivo più basso con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti

**I**n relazione alla costituzione dell'assemblea e alla validità delle deliberazioni il legislatore inserisce la previsione di un *quorum* costitutivo per la seconda convocazione e modifica le "maggioranze" necessarie per adottare le decisioni di gestione. La *ratio* dell'intervento, previsto dall'articolo 14 della legge 220/2012, è di favorire un'assunzione delle delibere in maniera più "snella", con l'inevitabile effetto di diminuire la tutela dei piccoli proprietari.

**La costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni: articolo 1136 del Cc (Legge 220/2012, articolo 14)** - Il nuovo testo dell'articolo 1136 del Cc - così come sostituito dall'articolo 14 del testo riformatore - prevede, al comma 1, che «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», laddove, nel precedente testo, si stabiliva che «l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio» (in buona sostanza, si contempla un *quorum* abbassato riguardo alle teste e invariato nel valore).

Colmando la lacuna rinvenibile nel sistema codicistico, il nuo-

vo comma 3 dell'articolo 1136 del Cc stabilisce ora espressamente che «l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio».

Trattasi di un intervento chiarificatore molto opportuno, attese le incertezze operative che si erano manifestate in passato, anche se va registrato il mantenimento della distinzione tra assemblea in prima e seconda convocazione, a dire il vero, inutile, se non addirittura dannosa.

**Le varie maggioranze** - Riguardo all'assemblea in prima convocazione, il comma 2 dell'articolo 1136 del Cc prevede che «sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio» (testo invariato rispetto alla precedente versione).

Nell'assemblea in seconda convocazione, il successivo comma 3, innovando parzialmente, stabilisce che «la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio» (in precedenza, non si faceva riferimento agli intervenuti alla riunione, bensì a «un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio»).

Dal sistema così come riformulato dal testo riformatore, si evince che il *quorum* qualificato contemplato nel comma 2 (in buona sostanza, i 500 millesimi) è richiesto attualmente per le delibere che hanno a oggetto:

**a)** la nomina e la revoca dell'amministratore (articolo 1129, commi 1 e 2, del Cc);

**b)** la nomina di un revisore che verifichi la contabilità del condominio (articolo 1130-*bis*, comma 1, del Cc);

**c)** le liti attivi o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (articoli 1130 e 1131, comma 3, del Cc);

**d)** la ricostruzione dell'edificio (articolo 1128, comma 2, del Cc);

**e)** le riparazioni di straordinaria entità (articolo 1135, comma 1, n. 4, del Cc);

**f)** le statuizioni in merito alla cessazione di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (articolo 1117-*quater* del Cc);

**g)** le innovazioni cosiddette agevolate (articolo 1120, comma 2, del Cc), pur nel rispetto della normativa di settore, e nel dettaglio:

- le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti,
- le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il conteni-



## La chiamata a raccolta

**Convocazione dell'assemblea di condominio**  
*(Disposizioni di attuazione del Cc, articolo 66)*

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO PUÒ ESSERE CONVOCATA

**ANNUALMENTE  
IN VIA ORDINARIA  
DALL'AMMINISTRATORE**

- per l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e per deliberare l'impiego del residuo attivo della gestione
- per l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini
- per nominare, confermare o revocare l'amministratore

**IN VIA STRAORDINARIA  
DALL'AMMINISTRATORE**

QUANDO QUESTI LO RITIENE NECESSARIO

QUANDO NE HA RICEVUTO RICHIESTA DA ALMENO 2 CONDOMINI CHE RAPPRESENTINO 1/6 DEL VALORE DELL'EDIFICIO, decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione

QUANDO ANCHE UN SOLO CONDOMINO RICHIEDA DI DELIBERARE:

- SULLE INNOVAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 1120, COMMA 2, INDICANDO IL CONTENUTO SPECIFICO E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI;
- SULLA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione dello specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
- sull'ADOZIONE O REVISIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (articolo 1138)

**IN MANCANZA DELL'AMMINISTRATORE,  
L'ASSEMBLEA PUÒ ESSERE CONVOCATA A INIZIATIVA DI CIASCUN CONDOMINO**

**L'AVVISO DI CONVOCAZIONE**, contenente **specifiche indicazioni dell'ordine del giorno** e l'**indicazione del luogo e dell'ora della riunione**, deve essere comunicato **almeno 5 giorni prima** della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

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

La convocazione deve essere inviata:

- all'usufruttuario ove gli affari da trattare attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni;
- al nudo proprietario, ove gli affari da trattare attengano alla straordinaria amministrazione;
- sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario ove gli affari da trattare siano lavori od opere costituenti miglioramenti o addizioni.

La convocazione per **modificazione delle destinazioni d'uso**, contenente, a pena di nullità, l'**indicazione delle parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso**, deve altresì essere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici in modo da pervenire almeno 20 giorni prima della data di convocazione

in caso di **omessa, tardiva o incompleta convocazione** degli aventi diritto, **la deliberazione assembleare è annullabile** su istanza dei **dissenzienti o assenti** perché non ritualmente convocati

a cura di Giuseppe Finocchiaro



## Le regole per decidere

### MAGGIORANZE RICHIESTE PER LE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

(Cc, articolo 1136)

atti dispositivi dell'intero edificio	devono essere deliberati dall'assemblea dei condomini all'UNANIMITÀ
divisione delle parti comuni dell'edificio (articolo 1119)	
rettificazione o modificazione dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale (articolo 691 disposizioni di attuazione del Cc)	
modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale (articolo 1117-ter)	devono essere deliberate dall'assemblea dei condomini con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio
innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (articolo 1120, comma 1)	devono essere deliberate dall'assemblea dei condomini con un numero di voti che rappresenti la <b>maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 del valore dell'edificio</b> (articolo 1136, comma 5)
prescrizione di adeguate modalità alternative di esecuzione o imposizione di cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, ripartizione dell'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto, eventualmente subordinando l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali (articolo 1122-bis, comma 3)	
designazione del rappresentante del condominio all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore (articolo 67, comma 3 disposizioni di attuazione)	
cessazione delle attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (articolo 1117-quater)	devono essere deliberate dall'assemblea dei condomini con un numero di voti che rappresenti la <b>maggioranza degli intervenuti e almeno 1/2 del valore dell'edificio</b> (articolo 1136, comma 2)
innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno a oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 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, a esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto (articolo 1120, comma 2)	
installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse (articolo 1122-ter)	
autorizzazione dell'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (articolo 1135, comma 3)	
approvazione del regolamento di condominio (articolo 1138, comma 3)	

(segue)



(continua)

## MAGGIORANZE RICHIESTE PER LE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

(Cc, articolo 1136)

rettificazione o modificazione dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale, quando risulta che i medesimi sono conseguenza di un errore ovvero che per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (articolo 69, comma 1 delle disposizioni di attuazione)	devono essere deliberate dall'assemblea dei condomini con un numero di voti che rappresenti <b>la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/2 del valore dell'edificio</b> (articolo 1136, comma 2)		
attivazione a opera dell'amministratore di un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare (articolo 71-ter delle disposizioni di attuazione)			
partecipazione dell'amministratore al procedimento di mediazione per una controversia in materia di condominio e approvazione della proposta di mediazione (articolo 71-quater, commi 3 e 5 delle disposizioni di attuazione)			
innovazioni dirette a eliminare le barriere architettoniche nonché realizzazione di percorsi attrezzati e installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi (articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989 n. 13)			
innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato (articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991 n. 10)	possono essere disposti dalla maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti <b>almeno 1/3 del valore dell'edificio</b>		
interventi in parti comuni dell'edificio volte al contenimento del consumo energetico (articolo 26, comma, 2 della legge 9 gennaio 1991 n. 10)			
TUTTE LE ALTRE DELIBERAZIONI DEVONO ESSERE ASSUNTE		<i>quorum costitutivo</i>	<i>quorum deliberativo</i>
	1 <sup>a</sup> convocazione	intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio	numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/2 del valore dell'edificio
	2 <sup>a</sup> convocazione	intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio	numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio

a cura di Giuseppe Finocchiaro

mento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o

di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune, e

- l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satelliti

te o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze;

**h)** l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza (articolo 1122-ter del Cc);

**i)** l'autorizzazione all'amministratore a partecipare e collabo-



## Dei diritti e doveri in riunione

### Diritti, doveri, obblighi e poteri di ogni singolo condomino in relazione all'assemblea

(Cc, articoli 1132 e 1137; disposizioni di attuazione del Cc, articolo 67)

#### OGNI SINGOLO CONDOMINO

può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta

qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino **dissenziante**, con atto notificato all'amministratore, **può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza**

contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento

a cura di Giuseppe Finocchiaro

rare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (articolo 1135, comma 3, del Cc);

**l)** l'approvazione o la modifica del regolamento di condominio (articolo 1138, comma 3, del Cc);

**m)** lo scioglimento del condominio qualora un gruppo di edifici possa dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (articolo 61, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Cc);

**n)** la rettifica o la modifica dei valori proporzionali delle singo-

le unità immobiliari espressi nella tabella millesimale in determinati casi (articolo 69, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Cc);

**o)** l'attivazione di un sito internet intestato al condominio (articolo 71-ter delle disposizioni di attuazione del Cc);

**p)** l'autorizzazione all'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione (articolo 71-quater, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Cc);

**q)** l'approvazione dell'accordo conciliativo al termine del medesimo procedimento di mediazione (articolo 71-quater, comma 5, delle disposizioni di attuazione del Cc).

Necessita, invece, la maggioranza qualificata correlata «ad un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio» - laddove, in precedenza, si faceva riferimento alla «maggioranza dei parteci-

panti al condominio» - per le delibere aventi a oggetto:

**a)** le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (articolo 1120, comma 1, del Cc);

**b)** lo scioglimento del condominio qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini (articolo 62, comma 2, delle disposizioni di attuazione del Cc);

**c)** nell'ipotesi in cui il singolo intenda realizzare impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o per la produzione di energia da fonti rinnovabili, e l'assemblea prescriva adeguate modalità alternative di esecuzione o imponga cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, provveda, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto, nonché subordini l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali (articolo 1122-bis, comma 3, del Cc).

Infine, è prescritto il *quorum* che «rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio», per l'approvazione di decisioni mediante le quali, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, si decidono modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni dell'edificio (articolo 1117-ter del Cc). ■



# Atti: aumentano le garanzie con la forma scritta

L'avviso di convocazione dell'assemblea può essere consegnato mediante raccomandata postale, oppure a mano, tramite Pec o fax. Cade anche la modalità orale per la delega in assemblea

Stabilita la necessità della forma scritta per l'avviso di convocazione dell'assemblea, che può essere fatta per raccomandata postale o mano, Pec e fax. Per quanto riguarda la "delega" non è più possibile la modalità orale ed è previsto un numero massimo di deleghe per i grandi condomini. Sono queste le principali novità contenute negli articoli 66 e 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

**Convocazione dell'assemblea: articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articolo 14)** - L'articolo 29 della legge 220/2012 modifica l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc, il quale si occupa della prima fase dell'iter deliberativo, ossia la convocazione all'assemblea condominiale.

**L'avviso di convocazione** - Le novità riguardano soprattutto il comma 3 del citato articolo 66, secondo cui «l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica

certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione», precisando che, «in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati».

Dunque, riguardo alla versione precedente, si prevede espressamente che:

a) l'avviso di convocazione per l'assemblea condominiale contenga l'ordine del giorno;

b) il suddetto avviso sia "specifico";

c) siano indicate quantomeno le coordinate spazio-temporali della relativa riunione, e

d) siano rispettate determinate formalità.

Sotto il primo profilo, è evidente che l'avviso di convocazione, sul versante contenutistico, debba indicare con precisione l'argomento o gli argomenti che saranno trattati e decisi nell'assemblea, soddisfacendo una legittima pretesa dei partecipanti al condominio, ossia di conoscere gli argomenti che saranno discussi nella riunione, al fine di

poter votare consapevolmente se intendono presenziare alla stessa oppure al fine di poter dare direttive specifiche a chi li rappresenterà se desiderano essere assenti.

L'ordine del giorno deve, quindi, contenere un'indicazione sufficientemente articolata delle materie da trattare, per dar modo ai soggetti interessati non solo di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione, ma anche per evitare che gli assenti si trovino, per così dire, spiazzati di fronte a delibere prese su argomenti che, proprio perché non indicati all'ordine del giorno, non avrebbero giustamente essere discussi né votati.

Sotto il secondo profilo, attinentemente alle coordinate spazio-temporali, lo stesso avviso di convocazione deve indicare anche il "luogo" della riunione, senza adottare prescrizioni dettagliate in tal senso, sicché - salvo sempre disposizioni *ad hoc* del regolamento di condominio - la determinazione è rimessa alla discrezionalità dell'amministratore, secondo il buon senso e criteri di opportunità.

Lo stesso comma 3 fa riferimento - oltre al luogo sopra esaminato - soltanto all'ora della



riunione», ma è implicito che l'avviso di convocazione debba indicare anche la data (giorno, mese e anno) in cui l'assemblea si svolge.

Sotto il terzo profilo, relativamente ai termini, rispetto al testo precedente dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc, il novellato comma 3 mantiene il termine di 5 giorni ma si correla espressamente alla data fissata per «l'adunanza in prima convocazione».

In effetti, considerata la possibilità per l'assemblea di poter deliberare in seconda convocazione in presenza delle condizioni stabilite dall'articolo 1136, comma 3, del Cc, e sul presupposto della regolare convocazione di tutti i condomini alla prima convocazione, si è opportunamente puntualizzato che l'invito, contenente l'indicazione di entrambe le date di convocazione (prima e seconda), deve pervenire ai partecipanti entro il termine di cui all'articolo 66 citato con riferimento alla prima data di convocazione, anche se poi questa è andata deserta.

Sotto il quarto (e ultimo) profilo, concernente le modalità dell'avviso di convocazione, si prescrive che tale avviso debba avvenire «a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano».

Si intende, così, privilegiare

**L'ordine del giorno  
deve contenere  
un'indicazione  
sufficientemente articolata  
delle materie da trattare,  
per dar modo ai soggetti  
interessati  
di decidere in anticipo  
se intervenire  
o meno  
alla riunione**

comunque la forma scritta, in quanto, da un lato, consente al condominio di provare più agevolmente l'avvenuto e tempestivo invio dell'avviso, dall'altro, consente di informare adeguatamente i partecipanti delle materie poste all'ordine del giorno, che talvolta possono essere svariate e complesse.

Degno di nota, infine, si rivela il comma 5 del summenzionato articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc, secondo il quale «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».

Tale disposto non fa altro che istituzionalizzare quella prassi per cui, qualora sia prevedibile che l'esame di argomenti parti-

colarmente impegnativi e complessi posti all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale non può esaurirsi in una sola riunione, si consente all'amministratore di fissare più riunioni consecutive, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, e così provvedere alla convocazione delle relative assemblee successive con un unico avviso, senza la necessità di ulteriori convocazioni formali che potrebbero provocare ritardi e sguidi.

Peraltro, non è ragionevole pretendere che, qualora l'ordine del giorno sia particolarmente nutrito, allorché gli argomenti sono degni di approfondimento, quando sono molti e complessi gli argomenti da trattare, l'adunanza prosegua senza interruzioni, nelle ore notturne o, addirittura, nei giorni successivi, essendo ciò incompatibile con la normale resistenza fisica dei partecipanti che, a un certo momento, non sarebbero più in grado di seguire le discussioni con la necessaria lucidità.

**La rappresentanza in assemblea: articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Cc** (*Legge 220/2012, articolo 21*) - L'articolo 21 del testo riformatore sostituisce *in toto* l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Cc, dedicato all'intervento in assemblea.

*L'intervento in assemblea - Il*



comma 1 continua a prevedere che ogni condomino possa intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta, precisando, però, che «se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale».

Adottando indistintamente tale modalità di conferimento, dovrebbero, quindi, ritenersi superate tutte quelle dispute in ordine alla prova, in quanto, nel precedente regime, non richiedendo la delega alcuna formalità, si riteneva che potesse essere provata anche sulla base di semplici presunzioni, come nel caso in cui l'intervenuto fosse il coniuge convivente del condomino, non in posizione di conflitto di interesse.

È, comunque, pacifico che i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato devono, però, ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega oppure la carenza o l'eccesso del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto.

Risulta sostanzialmente invariata la disciplina del summenzionato intervento in assemblea

® RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli orientamenti recepiti sulle impugnazioni

*In ulteriore conferma di una cospicua giurisprudenza precedente, la riforma introduce, nell'articolo 1137 del Cc, la possibilità per il condomino che, presente alla riunione, si è astenuto dalla votazione, di impugnare la relativa deliberazione qualora la ritenga invalida. Sul punto, tuttavia, va detto che la previsione legislativa pone definitivamente termine alla discussione suscitata da qualche pronuncia di merito che aveva escluso tale facoltà. (L.Sal.)*

### La giurisprudenza di riferimento

#### L'astenuto può impugnare

In tema di impugnazione di delibere di assemblea di condominio annullabili, la legittimazione a impugnare va riconosciuta anche al condomino presente che si sia astenuto dal voto.

■ *Cassazione 10 ottobre 2007 n. 21298*

Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati a impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Conseguenza che il condomino astenuto, che dev'essere equiparato al condomino dissidente, è legittimato a impugnare la deliberazione annullabile.

■ *Cassazione 9 gennaio 1999 n. 129, conforme anche Cassazione 6671/88*

nel caso di unità immobiliare in proprietà indivisa a più persone:

- in tale ipotesi, il comma 2 dell'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Cc prevede che «queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice» civile;
- tale norma, al comma 2, prescrive, in tema di comunione, che, con la maggioranza dei partecipanti calcolata secondo il valore delle loro quote,

l'amministrazione possa essere delegata a uno dei partecipanti e anche a un estraneo;

- non si contempla più la possibilità che, in mancanza di tale designazione o di contrasto tra i suddetti comproprietari, provveda il presidente dell'assemblea "per sorteggio", per cui potrebbe ipotizzarsi il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 1105, comma 4, del Cc in sede di volontaria giurisdizione.

Innovativa, invece, si rivela la previsione in materia di cosid-



detto supercondominio, disciplinato dall'articolo 1117-*bis* del Cc: infatti, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 5, del Cc, il proprio «rappresentante all'assemblea» per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio; qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine; la diffida e il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

**La responsabilità del delegato**  
- Il comma 4 del citato articolo 66 delle disposizioni attuazione del Cc precisa che «ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto», e stabilisce che «il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte

**L'usufruttuario  
esercita il diritto di voto  
negli affari che attengono  
«all'ordinaria amministrazione  
e al semplice godimento  
delle cose  
e dei servizi comuni»,  
mentre, nelle altre  
deliberazioni,  
il diritto di voto  
spetta ai proprietari**

dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini» e, a sua volta «l'amministratore riferisce in assemblea» del condominio singolo.

**L'impossibilità di conferire deleghe all'amministratore** - Il comma 5 dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Cc stabilisce, in modo abbastanza innovativo, che all'amministratore non possano essere conferite deleghe per la partecipazione «a qualunque assemblea».

In quest'ottica, il divieto *de quo* si ispira alla necessità di assicurare un più efficace e limpido funzionamento dell'organo gestorio, specie se l'assemblea debba deliberare sull'operato dell'amministratore stesso, potendo quest'ultimo trovarsi in una situazione conflittuale, poiché tentato di far prevalere il suo personale interesse, valendosi, per la votazione, delle deleghe ricevute dai condomini, che probabilmente non le avrebbero rilasciate se avessero conosciuto come stavano realmente le cose.

Tale soluzione potrebbe, però, prestare il fianco a qualche critica, atteso che anche il rendiconto della gestione dell'amministratore è un argomento che deve risultare dall'ordine del giorno, per cui il condomino, che conferisce la delega all'amministratore senza alcuna limitazione, sa perfettamente che la stessa comporta anche l'approvazione dell'attività da lui svolta e, con il fatto stesso di conferirgli la delega, gli manifesta nuovamente e chiaramente tutta la sua fiducia (l'amministratore, di regola, dovrebbe essere la persona che gode di maggior fiducia tra i condomini).

**La rappresentanza del condomino-usufruttuario** - I rimanenti commi 6 e 7 si occupano, infine, dell'ipotesi in cui un'unità immobiliare sita nello stabile condominiale sia in regime di usufrutto.

Più nel dettaglio, si prevede che l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono «all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni», mentre, nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del Cc oppure si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del Cc, nel quale caso, innanzitutto, l'avviso di convocazione deve essere comunicato «sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario». ■



# Sparisce il ricorso, impugnative con regole ordinarie

Gli strettissimi termini di decadenza, entro i quali le impugnazioni alle delibere vanno proposte, escludono che il provvedimento cautelare di sospensione dell'esecuzione sia richiesto ante causam

**R**isultano poche le novità apportate dall'articolo 15 del testo riformatore all'articolo 1137 del codice civile sulle impugnazioni delle delibere approvate dall'assemblea dei condomini.

**Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea: articolo 1137 del Cc (Legge 220/2012, articolo 15)** - Innanzitutto, il comma 2 ammette espressamente la possibilità anche per l'astenuto di opporsi alla delibera condominiale, facendo propri i rilievi esposti dalla giurisprudenza di legittimità, secondo la quale la legittimazione spetta a tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla medesima delibera, specificando, ovviamente, che il termine decadenziale, sempre di 30 giorni, decorre dal momento della riunione.

In secondo luogo, lo stesso comma 2, prevedendo che, contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento, si possa chiedere "l'annullamento", sembra contemplare uno speciale regime di annullabilità, disciplinato appunto dall'articolo 1137, per "tutte" le deliberazioni invalide, ossia non distinguendo secondo il tipo di vizio fatto valere.

In buona sostanza, mediante la decadenza comminata nello stesso articolo, si è voluto eliminare ogni incertezza, ammettendo che la delibera, viziata o meno, diventi efficace dopo trascorso il termine previsto per l'impugnativa.

D'altronde, la stessa espressione - «l'azione di annullamento» - è ripetuta nel comma 3 per precisare che questa non sospende l'esecuzione della delibera, e anche l'articolo 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Cc, in fondo, dopo aver precisato le modalità che deve possedere un valido avviso di convocazione all'assemblea, definisce espressamente "annullabile" l'ipotesi particolare della delibera adottata in caso di «omessa, tardiva o incompleta convocazione dei condomini».

In terzo luogo, nel corpo nel novellato articolo 1137 del Cc, si è volutamente abbandonato il termine «ricorso», il che dovrebbe sancire che la relativa impugnativa debba essere proposta secondo le regole ordinarie, e cioè con atto di citazione, ponendo fine a tutti quei problemi che l'uso di quel termine aveva generato, con la conseguenza di verificare la tempestività dell'opposizione al momento della notificazione della citazione medesima al condominio.

Invero, stante che il citato articolo 1137 non disciplina più la forma delle impugnazioni delle delibere condominiali e non menziona più il termine «ricorso», che rimane sempre un'ipotesi eccezionale, espressamente contemplata dal legislatore in determinate ipotesi, le stesse impugnazioni vanno proposte secondo le regole generali, ossia con atto di citazione, in applicazione dell'articolo 163 del codice di procedura civile.

Se, invece, l'impugnazione viene ancora proposta (a questo punto, erroneamente) con ricorso, anziché con citazione - ipotesi inversa a quella che si verificava in precedenza - sembra che possa essere ritenuta valida qualora, entro i 30 giorni stabiliti dall'articolo 1137 del Cc, l'atto venga tempestivamente depositato presso la cancelleria del giudice adito.

In quarto luogo, il comma 4 dell'articolo 1137 del Cc, prevede espressamente che si possa chiedere l'inibitoria «prima dell'inizio della causa di merito», precisando, però, che tale presentazione non sospende né interrompe il termine per impugnare la stessa delibera di cui al comma 2 dello stesso articolo 1137.

Occorre, però, fare attenzione che gli strettissimi termini di decadenza (30 giorni), entro i quali le impugnazioni alle delibere delle assemblee devono essere proposte - quantomeno con riferimento a quelle annullabili, che risultano, peraltro, le più frequenti statisticamente - inducono a escludere che il provvedimento cautelare di sospensione dell'esecuzione possa essere richiesto *ante causam*, con conseguente pratica d'inapplicabilità dell'articolo 669-ter del Cpc, nel senso che assai raramente il condomino avrà interesse a proporre l'istanza cautelare separatamente dalla domanda di impugnazione della delibera.

In ultimo luogo, riguardo all'inibitoria, il nuovo comma 4 dell'arti-



## Come opporsi alle decisioni

### IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

(Cc, articolo 1137)

le **DELIBERAZIONI** prese dall'**ASSEMBLEA** sono **OBBLIGATORIE PER TUTTI I CONDOMINI**

dalla data  
della **deliberazione**

dalla data  
della **comunicazione della deliberazione**

entro 30 giorni

entro 30 giorni

i condomini **DISSENZIENTI**

i condomini **ASSENTI**

possono adire l'autorità giudiziaria, chiedendo l'annullamento delle  
**DELIBERAZIONI CONTRARIE ALLA LEGGE O AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

l'azione di annullamento **NON SOSPENDE L'ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE**

l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione

la sospensione cautelare della deliberazione impugnata è disciplinata come una misura cautelare conservativa, caratterizzata da una strumentalità forte con il giudizio di merito

a cura di Giuseppe Finocchiaro

colo 1137 del Cc rinvia, «per quanto non espressamente previsto», al procedimento cautelare uniforme di cui agli articoli 669-*bis* e seguenti del Cpc, essendo, infatti, innegabile che il provvedimento di sospensione dell'efficacia della delibera impugnata costituisca espressione del più esteso principio di tutela cautelare, di cui possiede la *ratio* peculiare, e cioè il fine di evitare che la durata del processo pregiudichi la situazione giuridica soggettiva di cui è chiesta la tutela, assicurando così l'effettività della funzione giurisdizionale.

In tal modo, si realizza un subprocedimento che si inserisce, con una sua autonomia, nell'ambito di quello relativo alla domanda principale; salva la peculiarità

in ordine alla proponibilità dell'istanza *ante causam*, sono stati, quindi, richiamati espressamente in proposito gli articoli 669-*bis* e seguenti del Cpc, relativi ai «procedimenti cautelari in generale» (restando ferma l'incompetenza del giudice di pace sul punto): in estrema sintesi, il giudice deve sentire le parti, e provvedere con ordinanza, salvo emettere decreto *inaudita altera parte* e fissare entro 15 giorni l'udienza di comparizione delle parti ai fini della conferma/modifica/revoca dello stesso con ordinanza; lo stesso giudice può modificare/revocare, sempre su istanza di parte, il provvedimento di sospensione «se si verificano mutamenti delle circostanze» (articolo 669-*decies* del Cpc); è ammissibi-

le il reclamo, secondo la procedura e con i limiti previsti dalla legge, e lo stesso riguarda i provvedimenti di accoglimento e di rigetto della sospensione (articolo 669-*terdecies* del Cpc); l'istanza cautelare, pur se rigettata, può essere riproposta (articolo 669-*septies* del Cpc).

Si esclude espressamente soltanto l'applicazione dell'articolo 669-*octies*, comma 6, del Cpc - così come modificato dalla legge 80/2005 - il quale stabilisce, in buona sostanza, che, per determinati provvedimenti cautelari, non c'è l'obbligo di instaurare il giudizio di merito, sicché il giudizio di impugnazione della delibera deve comunque essere instaurato per non vedersi caducare il concesso provvedimento di inibitoria. ■



# Cade il divieto sul possesso di animali domestici

Non può essere messa in discussione la titolarità tout court degli animali, quanto piuttosto disciplinare la disponibilità di questi ultimi all'interno delle parti, comuni ed esclusive, dell'edificio

**A**llegazione del regolamento al registro dei verbali e divieto di limitare il possesso o la detenzione di animali domestici. Queste le poche novità in materia di regolamento di condominio: mentre la prima risulta essere di scarso rilievo, la seconda è sicuramente più interessante.

**Regolamento di condominio: articolo 1138 del Cc (Legge 220/2012, articolo 16)** - L'articolo 1138 del Cc - così come modificato dall'articolo 16 del testo riformatore - al comma 1, prescrive sempre l'obbligatorietà del regolamento di condominio «quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci».

Viene mantenuto il contenuto minimo del regolamento assembleare, nel senso che quest'ultimo deve quantomeno avere a oggetto «le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione».

Il comma 2 prevede - come in precedenza - che «ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente», mentre permane la possibilità di impugnare lo stesso regolamento a norma dell'articolo 1107 del Cc (norma, quest'ultima, con-

templata in materia di comunione). Al comma 3, si stabilisce il *quorum* per l'approvazione (e implicitamente per la modifica) del regolamento di condominio, nel senso che si deve raggiungere la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'articolo 1136 del Cc (ossia i 500 millesimi), specificando - e questa è una *new entry* - che tale regolamento deve essere «allegato» al registro indicato dal n. 7) dell'articolo 1130 del Cc, dedicato alle «attribuzioni dell'amministratore».

Risulta del pari invariata la disposizione - ora contenuta nel penultimo comma dell'articolo 1138 del Cc - secondo cui «le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, comma 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137» del codice civile.

Si stabilisce un duplice ordine di limiti al potere dispositivo delle norme del regolamento di condominio: infatti, da un lato, le disposizioni in esso contenute non possono «in alcun modo» menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e, dall'altro, sono indicate una serie di norme del codice civile - precisamente, gli articoli 1118, comma 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 del

Cc - delle quali non è ammessa «in nessun caso» alcuna deroga.

In ordine al regolamento assembleare, d'altronde, l'espressa previsione nel comma 1 dell'articolo 1138 del Cc delle materie che ne possono essere oggetto esclude, *a contrario*, che lo stesso possa menomare le posizioni soggettive dei singoli condomini; per quanto riguarda, invece, il regolamento contrattuale, si ammette che questo possa sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà, che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà, tanto sulle parti comuni, quanto sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati (purché espresso nella forma richiesta dalla natura di ciascuna limitazione), ma si esclude che lo stesso possa derogare alle disposizioni riguardanti l'organizzazione del gruppo o la dinamica dell'amministrazione.

**Il possesso di animali domestici** - Il testo riformatore ha, tuttavia, aggiunto un ulteriore comma (a questo punto, il quinto) all'articolo 1138 del Cc, a tenore del quale, sempre sul versante dei limiti, «le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici». La preclusione di cui sopra dovrebbe operare anche nei confronti dei regolamenti contrattuali, militando, sul punto, la collocazione della norma



posta dopo la previsione dei limiti inderogabili di cui sopra (in pratica, gli ultimi due capoversi dell'articolo 1138 del Cc, si dovrebbero leggere in senso che tutti i regolamenti, anche quelli non assembleari, non possono menomare..., non possono derogare..., e comunque non possono vietare...); il che comporta una forte riduzione dell'autonomia dei condomini, che si vedrebbero inibita la possibilità di adottare il divieto all'unanimità (ad esempio, alla luce della presenza nel condominio di soggetti allergici), e, quindi, di opporlo ai proprietari o condomini subentranti, restando, pur sempre, tale detenzione di animali condizionata al divieto di immissioni moleste, per quanto concerne, ad esempio, i rumori intollerabili o gli odori spiacevoli.

In ogni caso, la terminologia utilizzata appare impropria, facendo riferimento al possesso o alla detenzione, che hanno un significato giuridico ben preciso; resta inteso che non può essere messa in discussione la titolarità *tout court* degli animali, quanto piuttosto disciplinare la disponibilità di questi ultimi all'interno delle parti, comuni ed esclusive, dell'edificio condominiale.

**Infrazioni previste dal regolamento di condominio: articolo 70 delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articolo 24)** - Risulta aggiornato al valore attuale della moneta il disposto di cui al riformato articolo 70 delle disposizioni di attuazione del Cc, il quale, nella versione precedente, peraltro nemmeno variata a seguito dell'intervento del nuovo conio, stabiliva che «per le infrazioni al regolamento

**Il nuovo testo prescrive che, «per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a euro 200 e, in caso di recidiva, fino a euro 800»**

di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento» - importo evidentemente irrisorio e anacronistico - precisando che tale somma era «devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie». Ferma tale devoluzione, il nuovo testo prescrive che, «per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a euro 200 e, in caso di recidiva, fino a euro 800».

La norma in esame si riferisce esclusivamente alle infrazioni delle disposizioni regolamentari, sembrando escludere la possibilità di applicare le suddette sanzioni nelle ipotesi di inottemperanza alle delibere assembleari, il che, ovviamente, non impedisce ai condomini di integrare il regolamento, con le prescritte maggioranze, inserendovi la statuizione oggetto della medesima decisione assembleare. È curioso notare che l'articolo 72 delle disposizioni di attuazione del Cc - che indica espressamente quali sono le disposizioni di attuazione del codice civile indero-

gabili, e precisamente, gli articoli 63, 66, 67 e 69 del Cc - tralascia di richiamare l'articolo 70 sopra delineato.

Da tale mancato richiamo, si dovrebbe dedurre che, per quanto attiene alla misura della penale, la somma indicata non dovrebbe essere un limite massimo invalicabile, nel senso che le parti potrebbero accordarsi diversamente in proposito, regolando liberamente i loro interessi, disciplinando i loro atti in vista dell'esigenza comune della comunità condominiale e adeguando congruamente, a scopo deterrente, l'importo alla gravità dell'infrazione al codice disciplinare approvato (in considerazione della variabilità e mutevolezza delle fattispecie concrete); tuttavia, la previsione dell'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del Cc, nonostante la predetta derogabilità indirettamente prevista dal successivo articolo 72, è stata interpretata piuttosto restrittivamente dai giudici di legittimità, nel senso che sono nulle le clausole regolamentari contemplanti sanzioni di importo maggiore.

Per il resto, la sanzione, correlata a un'infrazione al regolamento di condominio, viene applicata dall'amministratore al condomino inadempiente, il quale, avverso tale provvedimento, potrebbe ricorrere all'assemblea, sia sull'*an* sia sul *quantum*, mediante il reclamo contemplato dall'articolo 1133 del Cc (testo invariato), come non si esclude l'esperibilità del procedimento monitorio da parte del medesimo amministratore, nei confronti del quale il singolo sarebbe legittimato a un'eventuale opposizione. ■



# Rettifica delle tabelle millesimali solo all'unanimità

L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Cc, così come riformulato dalla legge n. 220, continua a non stabilire se per l'approvazione dei valori occorra un voto unanime o una maggioranza qualificata

**V**alori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun piano e modifica delle tabelle millesimali. Sono questi gli argomenti tratti dagli articoli 22 e 23 della legge n. 220 del 2012.

**Tabelle millesimali: articoli 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articoli 22 e 23)** - L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Cc - così come riformulato dall'articolo 23 del testo riformatore - continua a non stabilire se, per l'approvazione delle tabelle millesimali, occorra l'unanimità dei consensi oppure sia sufficiente una maggioranza pur qualificata.

Il comma 1, come il precedente, si occupa soltanto della rettifica o della modifica delle tabelle millesimali, ma con la previsione ivi contemplata, non presente nel vecchio testo, si è voluto indirettamente risolvere anche il problema relativo all'approvazione *ex novo* delle medesime tabelle; attualmente, viene stabilito che solo "all'unanimità" possono essere rettificati o modificati i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui al

precedente articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Cc, sicché è ragionevole ritenere che, sempre con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio, le stesse possano formarsi per la prima volta.

Viene, in tal modo, sconfessato apertamente l'assunto delle sezioni Unite della Corte di cassazione del 2010, le quali - aderendo peraltro all'indirizzo minoritario - avevano accolto la tesi secondo cui le tabelle millesimali non dovevano essere più approvate all'unanimità, essendo sufficiente, invece, la maggioranza di 500 millesimi contemplata dall'articolo 1136, comma 2, del Cc a cui rinviava l'articolo 1138, comma 3, del Cc in tema di approvazione del regolamento di condominio, al quale, in base all'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Cc, le medesime tabelle dovevano essere allegate.

Riprende vigore, dunque, la tesi tradizionale secondo la quale l'approvazione delle tabelle millesimali non rientrava nella competenza dell'assemblea, costituendo oggetto di un negozio di accertamento, che richiedeva il consenso di tutti i condomini, mentre, difettando tale consen-

so unanime, alla formazione delle medesime tabelle poteva provvedere il giudice, su istanza degli interessati, ma in contraddittorio con tutti i condomini.

**La revisione delle tabelle millesimali** - Il riformato comma 1 dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Cc, nella seconda parte, premesso che i valori proporzionali possono essere rettificati/modificati soltanto all'unanimità - e pari consenso si richiede ragionevolmente per l'approvazione *ex novo* delle tabelle millesimali - prevede la possibilità di rettifica/modifica, «anche nell'interesse di un solo condomino», ricorrendo specifiche ipotesi, con il solo *quorum* previsto dall'articolo 1136, comma 2, del Cc, ossia «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio» (ossia, con 500 millesimi).

Tali ipotesi erano sostanzialmente quelle che, nel regime precedente, legittimavano il singolo condomino ad adire l'autorità giudiziaria al fine di invocare la "revisione" delle tabelle millesimali, ma, anche se non previste espressamente per il relativo sfogo giudiziale, sembra che la



## Due orientamenti difformi

**Comunione dei diritti reali - Condominio negli edifici - Regolamento di condominio - Determinazione del valore proporzionale delle singole proprietà (millesimazione) - Tabelle millesimali condominiali - Approvazione o revisione - Atto di natura negoziale - Esclusione - Consenso unanime dei condomini - Necessità - Esclusione - Maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 2, del codice civile - Sufficienza.**

In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, comma 2, del codice civile.

■ Corte di cassazione, sezioni Unite civili, sentenza 9 agosto 2010 n. 18477

**Comunione dei diritti reali - Condominio negli edifici - Regolamento di condominio - Determinazione del valore proporzionale delle singole proprietà (millesimazione) - Regolamento cosiddetto contrattuale - Nuove tabelle millesimali - Adozione - Consenso di tutti i condomini - Necessità - Condomini dissenzienti - Accettazione per fatti concludenti - Configurabilità - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.**

L'adozione di nuove tabelle millesimali a modifica di quelle allegate a regolamento contrattuale deve essere deliberata con il consenso di tutti i condomini e, in presenza di espresso dissenso, non può ritenersi prevalere una volontà diversa, tacita o presunta, essendo quest'ultima di per sé intrinsecamente equivoca.

■ Corte di cassazione, sezione II civile, sentenza 28 aprile 2005 n. 8863

situazione legittimante permanga anche tuttora: in altri termini, fermo che le tabelle millesimali si debbano formare all'unanimità, eccezionalmente, ossia soltanto ricorrendo determinati presupposti, le stesse possono essere rettificata/modificate dall'assemblea a maggioranza o revisionate dal magistrato.

All'ultimo comma del novellato articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Cc, si specifica, poi, che «le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

Passando in rassegna i presupposti per la revisione, si evidenzia che il primo è rimasto identi-

co, ossia «quando risulta che sono conseguenza di un errore», proponendo, quindi, la problematica connessa al significato da attribuire alla nozione di "errore" adoperata dall'articolo 69, n. 1), delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Sul punto, non si è ancora giunti a una conclusione unitaria per quel che riguarda i presupposti per la revisione delle tabelle millesimali, o meglio, la Cassazione sembrava avere imboccato una ben delineata linea interpretativa, con l'avallo delle sezioni Unite, ma evidentemente quel dettato tuttora trova resistenze e tarda ad affermarsi.

In estrema sintesi, gli errori rilevanti agli effetti della revisione contemplata dall'articolo 69 del-

le disposizioni di attuazione del Cc sembra che debbano intendersi - non quei vizi del consenso contemplati dall'articolo 1428 del Cc come causa di annullamento del contratto, bensì - tutti quelli obiettivamente verificabili, causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e il valore effettivo delle stesse.

In altri termini, possono dar luogo a revisione delle tabelle millesimali solo gli errori che attingano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, l'esposizione ecc.), siano errori di fatto - per esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia un'estensione diversa da quella effettiva - siano errori di diritto - ad esempio, erronea convinzione che, nell'accertamento dei valori, debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, a norma dell'articolo 68, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione del Cc sono irrilevanti a tale effetto - in quanto l'errore contemplato nel successivo articolo 69 non viene riferito al consenso dato all'approvazione delle tabelle, bensì obiettivamente ai valori in esso contenuti, comportando la revisione e non l'annullamento dell'atto di approvazione.

Si registrano, invece, novità in ordine al secondo presupposto



per la rettifica/modifica/revisione dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nelle tabelle millesimali.

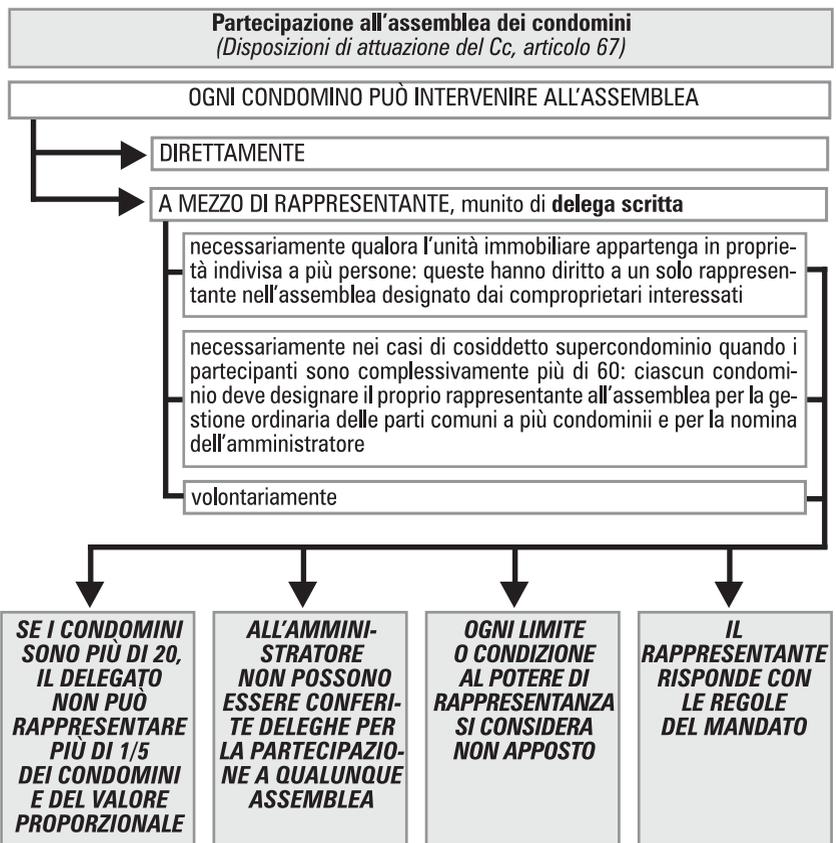
In precedenza, si consentiva l'azione giudiziaria «quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata», fosse «notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano».

Adesso, da un lato, le mutate condizioni di una parte dell'edificio vengono correlate soltanto alla sopraelevazione, all'incremento di superfici oppure all'incremento o diminuzione delle unità immobiliari, scomparendo, quindi, le espropriazioni parziali e le innovazioni di vasta portata, che ora dovrebbero ragionevolmente rientrare nel concetto di incremento/diminuzione di superficie (purché rilevante nel senso di cui appresso).

Negli altri casi, la mera «modificazione della destinazione d'uso» in concreto della singola unità immobiliare, con conseguente valorizzazione della stessa, non può comportare la modifica delle tabelle, in quanto la determinazione dei valori proporzionali avviene tenendo conto delle caratteristiche proprie degli immobili, e non da valutazioni puramente soggettive, cioè dalle personali necessità e dalla convenienza economica, salvo

® RIPRODUZIONE RISERVATA

## La rappresentanza dei soggetti



a cura di Giuseppe Finocchiaro

che l'eventuale uso più intenso della stessa comporti una maggiorazione delle spese di esercizio, che può decidere la stessa assemblea a maggioranza (ad esempio, nel caso adibizione dell'appartamento a uso ufficio, con conseguente alto afflusso di persone).

Dall'altro lato, l'alterazione delle condizioni di parte dell'edificio non deve essere più «notevole», ma è quantificata oggettivamente con riferimento a una soglia discrezionale adottata

dal legislatore, ossia un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

In effetti, l'aggettivo utilizzato in precedenza - pur volto a scoraggiare la litigiosità di quei condomini, i quali avrebbero invocato la revisione tabellare anche per modestissime variazioni dei valori - in assenza di sicuri parametri di riferimento, aveva dato adito a incertezze interpretative.

Attualmente, si fissa la soglia del 20% oltre la quale la soprav-



venienza edilizia si presume che muti considerevolmente una parte dell'edificio, alterando i valori proporzionali espressi nella tabella millesimale, e legittimando la modifica da parte dell'assemblea con il *quorum* qualificato oppure l'intervento revisionale del magistrato (in ciò supportato da una consulenza tecnica d'ufficio).

Molto opportuna, infine, si rivela l'aggiunta, secondo la quale il relativo costo è «sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione».

Invero, l'aver addossato al condomino, il quale ha provocato la suddetta variazione dell'edificio, le spese dell'eventuale perizia (stragiudiziale o giudiziale) necessaria al fine della redazione delle nuove tabelle, si giustifica per il fatto che, in caso di ampliamenti, spesso arbitrari - si pensi al classico balcone taponato o al sottotetto trasformato in mansarda - era proprio il condomino "furbetto" che non dava il suo consenso alla revisione alle tabelle millesimali, meglio rispecchiante il reale valore millesimale attribuito alla sua unità abitativa rispetto all'articolazione dell'intero fabbricato, costringendo i condomini "onesti" a sobbarcarsi l'onere di un lungo e costoso giudizio per far accertare l'effettiva situazione, salvo talvolta rinunciare all'azione considerando i tempi e le spese legali da affrontare.

**La legittimazione passiva**

® RIPRODUZIONE RISERVATA

**Le mutate condizioni di una parte dell'edificio vengono correlate soltanto alla sopraelevazione, all'incremento di superfici oppure alla diminuzione delle unità immobiliari, scompaiono, quindi, le espropriazioni parziali e le vaste innovazioni**

*dell'amministratore* - Innovativa, infine, si rivela la soluzione relativa ai profili processuali sottesi alla sopra delineata revisione giudiziale delle tabelle millesimali.

Infatti, una volta correttamente inquadrata la natura delle tabelle millesimali, sarebbe dovuta conseguire inevitabilmente l'individuazione dei legittimi contendenti nel processo volto alla loro formazione/revisione, ossia tutti i proprietari delle unità immobiliari dello stabile interessato.

Tuttavia, il comma 2 dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Cc dispone, che, «ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore», specificando che quest'ultimo «è tenuto a darne senza indugio notizia all'assem-

blea dei condomini e, qualora non adempia a quest'obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni».

Trattasi, all'evidenza, di un compromesso perché, da un lato, si ribadisce la necessità del consenso unanime per l'approvazione/revisione delle tabelle millesimali - salve le ipotesi eccezionali sopra delineate - dall'altro, si opta per la legittimazione processuale passiva del solo amministratore, considerando le difficoltà conseguenti all'integrazione del contraddittorio, ai sensi dell'articolo 102 del Cpc, nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (situazione processuale, peraltro, non agevole da mantenere anche nei successivi gradi di giudizio).

Comunque, l'eventuale inottemperanza dell'amministratore all'obbligo di cui sopra - ossia aver omesso di informare l'assemblea di un giudizio concernente la revisione delle tabelle millesimali - ha un rilievo esclusivamente interno, in quanto l'amministratore inadempiente, al massimo, potrà essere destituito (dall'assemblea o dal magistrato) e potrà anche essere tenuto al risarcimento dei danni provocati ai condomini, ma rispetto a colui che ha promosso il giudizio (il condomino) resta ferma la legittimazione passiva dell'amministratore e, parimenti, rimane intatta l'opponibilità della sentenza (quale essa sia) nei confronti del condominio e, di conseguenza, di tutti i condomini. ■



# Arriva il sito internet per consultare ed estrarre atti

È evidente che nell'utilizzo della rete andranno usate tutte le precauzioni per l'accesso a mezzo password, tenendo in particolare conto dell'esigenza della privacy rispetto ai terzi dei dati condominiali

IL COMMENTO DI EUGENIO SACCHETTINI

**N**on di solo codice vive il condominio, e così, nel riformare dopo settant'anni sul tema l'intero sistema codicistico, si vengono inevitabilmente a toccare altre normative che in una qualche maniera trasversale sono venute a interferire con il tempo sulla disciplina di base. Da qui la necessità di aggiustamento anche di leggi speciali, e insieme d'introdurre importanti innovazioni, sempre extra codice, quali maggiori tutele a salvaguardia dei condomini in regola col versamento dei contributi anche nel caso di fallimento di un condomino moroso, e l'adeguamento a una tecnologia ormai imperante, con la previsione d'installazione di siti internet condominiali.

**Barriere architettoniche negli edifici privati: articolo 2 della legge 13/1989 (Legge 220/2012, articolo 27)** - A norma dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989 n. 13 («Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati») le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette a eliminare le barriere ar-

chitettoniche di cui all'articolo 27, comma 1, della legge 30 marzo 1971 n. 118, e all'articolo 1, comma 1, del Dpr 27 aprile 1978 n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, commi 2 e 3, del Cc. Per effetto della modifica introdotta dall'articolo 27 della riforma, le maggioranze richieste sono ora quelle previste dal comma 2 dell'articolo 1120 codice civile.

La norma così richiamata, adesso aggiunta dall'articolo 5 della riforma, dispone a propria volta che i condomini, con la maggioranza indicata dal comma 2 dell'articolo 1136 del Cc, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno a oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, oltre che per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per rea-

lizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

Insomma, sembra di andare da Pilato a Erode, e poi ritornare da Erode a Pilato: articolo 1136 del Cc è sostituito dall'articolo 1120 Cc, che a sua volta rimanda di nuovo all'articolo 1136 del Cc. Bisogna considerare però che il così alla fine richiamato comma 2 dell'articolo 1136 del Cc è stato a propria volta innovato dall'articolo 13 della riforma e adesso suona: se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al con-



dominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Una volta così individuata finalmente la maggioranza occorrente per far passare la delibera, occorre osservare che in particolare l'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi più di frequente volti a eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale (tribunale Firenze, sezione I, 19 maggio 1992 n. 849 in «Archivio delle locazioni e del condominio», 1992, 814) e perciò può rientrare tra le innovazioni approvabili con le maggioranze di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13 (Cassazione, sezione II, 29 luglio 2004 n. 14384) purché l'intervento non risulti lesivo dei diritti di altro condomino (Cassazione, sezione II, 25 giugno 1994 n. 6109). E recentemente la seconda sezione della Cassazione, con sentenza 14096/2012, ha ritenuto che l'installazione di un ascensore realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, debba considerarsi indispensabile per l'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientri quindi fra i poteri spettanti ai singoli condomini a norma dell'articolo 1102 del codice civile.

**L'installazione  
di un ascensore in un edificio  
che ne sia sprovvisto  
può essere attuata  
anche a cura e spese  
di taluni condomini soltanto,  
purché sia fatto salvo  
il diritto degli altri  
di partecipare  
in qualunque tempo  
ai vantaggi dell'innovazione**

Occorre osservare che in via generale l'installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto e in quelle di manutenzione dell'opera (Cassazione, sezione II, 11 febbraio 2000 n. 1529 in «Archivio delle locazioni e del condominio», 2000, 593). Tutto ciò, s'intende, purché l'intervento non vada a incidere nei diritti di un altro condomino nella sua proprietà esclusiva, nel qual caso la delibera autorizzativa risulterebbe radicalmente nulla, indipendentemente dai tempi per l'impugnativa e perfino dal voto favorevole del condomino (Cassazione, sezione II, 24 luglio 2012 n. 12930).

**Impianti di energia: articolo  
26 della legge 10/1991 (Legge**

220/2012, articolo 28) - L'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991 n. 10 («Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico») dispone al comma 2 che per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea». Ora l'articolo 28 della riforma ritocca tale criterio sostituendo le anzidette parole fra virgolette con le seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

Vengono pure variati i criteri di approvazione indicati dal successivo comma 5 dell'articolo 26 citato per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato: a norma dell'originario testo «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile» mentre, a seguito della modifica introdotta dal predetto articolo 28 della riforma, ora «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal



secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile». Norma quest'ultima che quanto alle maggioranze, come sopra si è visto, a propria volta rimanda all'innovato testo dell'articolo 1136 del Cc: per farla breve, la deliberazione sarà d'ora in poi valida se approvata in seconda convocazione dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

**Foro per le cause tra soci e tra condomini: articolo 23 del Cpc (Legge 220/2012, articolo 31)** - A norma dell'articolo 23 del Cpc è competente il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi nelle cause tra condomini: ora l'articolo 31 della riforma aggiunge che la stessa competenza sussiste anche nelle cause tra condomini e condominio. Tale estensione è stata suggerita dai dubbi interpretativi sul testo previgente quanto alla competenza ivi delineata anche nelle cause promosse dall'amministratore, cioè dal condominio, nei confronti del singolo condomino per il pagamento delle spese condominiali: si è optato per la negativa nell'ordinanza Cassazione, sezione III, 10 gennaio 2003 n. 269 (in «Archivio delle locazioni e del condominio», 2003, 321) mentre è stata eletta l'affermativa nella sentenza Cassazione, sezione II, 18 aprile 2003 (su «Guida al Diritto» n. 25/2003, pag. 64) ritenendosi che in tal caso l'amministratore agisca in rappresentanza degli al-

## Così la scelta per il fotovoltaico

*(Comunicazione d'installazione d'impianto fotovoltaico - Articolo 1122-bis c.c.)*

Roma.....  
 Raccomandata a.r.  
 Sig. Amministratore .....  
 Via.....  
 .....

**Condominio di Via..... n.....**

**Oggetto: Comunicazione d'installazione d'impianto fotovoltaico**

Il sottoscritto condomino..... proprietario dell'unità immobiliare posta al piano... del Condominio, a norma del comma 4 dell'articolo 1122-bis del codice civile,

### comunica

che intende effettuare l'installazione d'impianto fotovoltaico, destinato al servizio della propria unità condominiale, sul lastrico solare a uso comune condominiale, con minima occupazione dello stesso, indicando come segue il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi e allegando il progetto della Ditta.....:

.....  
 (firma)

*a cura di Eugenio Sacchetti*

tri condomini. Ora viene a cadere così ogni dubbio.

Rimane comunque fermo, perché non intaccato dalla riforma, il comma 2 di detto articolo 23 del Cpc, in base al quale tale competenza si applica anche dopo lo scioglimento del condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione.

**Impianti di radiodiffusione satellitare: articolo 2-bis, comma 13, del DL 5/2001 (Legge 220/2012, articolo 29)** - Con il DL 23 gennaio 2001 n. 5 convertito dalla legge 20 marzo 2001 n. 66 (su «Guida al Diritto» n. 18/2001, pag. 53) vennero emanate disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risa-

namento di impianti radiotelevisivi e, al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, l'articolo 2-bis del DL al comma 13 stabilì che le opere di installazione di nuovi impianti fossero innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, comma 1, del codice civile e che per l'approvazione delle relative deliberazioni si applicasse l'articolo 1136, comma 3, dello stesso codice, cioè un numero di voti che rappresentasse il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ora l'articolo 29 della riforma sostituisce tale richiamo, quanto all'approvazione delle delibere, con il richiamo all'articolo 1120, comma 2, dello stesso codice; si ritorna così al già sperimentato gioco dell'oca che si è sopra



visto, perché l'ora richiamato articolo 1120 del Cc a propria volta rimanda all'innovato testo dell'articolo 1136 del Cc, per cui la deliberazione sarà d'ora in poi valida se approvata in seconda convocazione dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, attualizzandosi così il richiamo normativo. Rimane poi invariata la norma di chiusura recata dal detto comma 13 dell'articolo 2-bis del Dl, secondo cui le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

**Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: Rd 267/1942, ex articolo 11 (Legge 220/2012, articolo 30)** - Per l'ipotesi non infrequente di fallimento di un condomino, a maggior tutela del condominio, e quindi dei condomini in regola con i pagamenti, l'articolo 30 della riforma viene a disporre che i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, siano prededucibili ai sensi dell'articolo 111 della legge fallimentare, regio decreto 16 marzo 1942 n. 267, e successive modificazioni (Dlgs n. 5 del 2006 e Dlgs n. 169 del 2007) cioè, come indicato dal comma 2 della norma così richiamata, siano soddisfatti con precedenza rispetto agli al-

**Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione**

tri crediti ammessi al passivo. Il citato articolo 63 dispone che, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Si pone il problema se la prededucibilità attenga solo alle somme già monitoriamente ingiunte, ovvero anche a quelle comunque dovute in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, e la questione non è di poco momento, in considerazione della frequenza dell'intervento della procedura concorsuale prima che si dia luogo all'azione monitoria. Sembra che, stante il richiamo normativo all'esigibilità del credito, non sia indispensabile la previa emissione del decreto ingiuntivo, e accogliere la tesi opposta potrebbe far sorgere comunque in capo all'amministratore gravi responsabilità ove non avesse provveduto ex articolo 1129 del Cc, comma 8, ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute entro sei mesi dalla chiu-

sura dell'esercizio nel quale il credito esigibile era compreso, così perdendo la priorità in sede concorsuale, *id est* facendo svanire ogni speranza di recupero dei crediti, nella quasi totalità dei casi.

**Attivazione del sito internet del condominio: articolo 71-ter delle disposizioni di attuazione del Cc (Legge 220/2012, articolo 25)** - Bisogna adeguarsi ai tempi: per effetto dell'introduzione dell'articolo 71-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare, da approvare con la maggioranza di cui al comma 2 dell'articolo 1136 del Cc - ossia, come si è ripetutamente visto per le altre questioni - approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Evidentemente andranno usate tutte le precauzioni per l'accesso a mezzo password, tenendo in particolare conto dell'esigenza di privacy rispetto ai terzi dei dati condominiali di cui alla sentenza Cassazione, sezione II, 4 gennaio 2011 n. 186, su «Guida al Diritto» n. 4/2011, pag. 58). Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini: la norma non precisa quanto a quote, ma evidentemente la spesa sembra doversi ripartire per il numero dei condomini. ■



# La proposta di mediazione al vaglio dell'assemblea

La disposizione introduce una deroga al termine di sette giorni previsto per l'accettazione formulata dal mediatore al fine di consentirne l'adeguamento alle tempistiche del condominio per deliberare

IL COMMENTO DI MARCO MARINARO

**L**a riforma del diritto condominiale segna anche per il procedimento di mediazione l'inserimento di talune norme (contenute nel nuovo articolo 71-*quater* delle disposizioni di attuazione del codice civile) utili a risolvere talune criticità emerse in sede di prima applicazione del Dlgs 28/2010 rispetto alla specificità dei rapporti e della disciplina degli stessi in ambito condominiale.

**Mediazione civile: articolo 71-*quater* delle disposizioni di attuazione del codice civile** (*Legge 220/2012, articolo 25*) - Si deve ricordare che la materia del "condominio" risulta inclusa tra quelle previste dall'articolo 5, comma 1, del Dlgs 28/2010 e per le quali era stato previsto l'obbligo di mediazione preventivo quale condizione di procedibilità alla domanda giudiziale, entrato in vigore il 21 marzo 2012 e poi di recente dichiarato costituzionalmente illegittimo dalla Consulta (sentenza del 24 ottobre-6 dicembre 2012 n. 272, pubblicata su «Guida al Diritto» n. 2 del 5 gennaio 2013).

Al riguardo si deve rilevare che l'inclusione della materia condominiale nell'alveo della mediazione obbligatoria appari-

va coerente con una esigenza insita nella peculiarità dei rapporti derivanti dalla convivenza in un comune habitat immobiliare che per dimensioni può essere simile a una "famiglia allargata" sino a giungere invece anche a dimensioni supercondominiali paragonabili a piccoli centri urbani.

La complessità dei rapporti condominiali è per lo più nota in quanto oltre la metà della popolazione italiana risiede in condomini e notoria è quindi anche l'esigenza di adottare strumenti efficaci di composizione della costante conflittualità di base presente in tale tipo di aggregati sociali.

Per cui la scelta di introdurre l'obbligatorietà in tale contesto rispondeva a una vera e propria necessità di offrire percorsi strutturati idonei a meglio preservare la pacificità delle relazioni gestendo utilmente gli inevitabili conflitti su questioni sia di modesto rilievo sia di notevole entità.

Anzi a ben guardare il condominio appariva proprio l'ideale contesto nel quale testare non tanto l'obbligatorietà quanto la mediazione - quale metodo non soltanto finalizzato alla soluzione della lite, ma anche per comporre la relazione interpersona-

le - che costituisce in tal caso la vera sfida.

La necessaria prosecuzione di rapporti di pacifica convivenza all'interno dei condomini rappresenta la base comune del dialogo che può avviarsi per prevenire o risolvere una controversia all'interno delle relazioni condominiali.

*La riforma della mediazione nel condominio* - Ma da un canto se in questa prospettiva la materia condominiale appariva subito l'ideale banco di prova della mediazione in azione, dall'altro la particolare complessità della disciplina codicistica, che ormai da tempo segnava il passo, aveva lasciato emergere immediatamente il timore che potessero svanire tutte le attese, arenandosi le prospettive conciliative proprio nelle complessità procedurali connesse anche alle incertezze interpretative derivanti dalla normativa di settore.

Occorreva così evitare che la mediazione in questa materia da opportunità potesse trasformarsi in un mero intralcio o per l'amministratore in un rischio di responsabilità da evitare, restando schiacciato, da un lato, da un approccio non cooperativo dei condomini e, dall'altro, da una legislazione ormai del tutto inadeguata.



Nel tentativo di perseguire un obiettivo di coerente applicazione della normativa sulla mediazione nelle controversie condominiali senza perdere di vista l'obiettivo, non tanto e non soltanto deflattivo, quanto quello di offrire procedimenti utili ad affrontare e comporre in maniera soddisfacente e in sede negoziale rapporti anche potenzialmente conflittuali (e quindi a prescindere dall'obbligatorietà della mediazione), il legislatore che ha riformato il condominio ha introdotto talune norme che dovrebbero consentire di sciogliere taluni nodi interpretativi, garantendo chiarezza alla disciplina procedimentale della mediazione in questa particolare tipologia di controversie.

**Le liti in materia di condominio** - Il problema prioritario che era stato posto all'esito dell'introduzione della materia condominiale nell'alveo di quelle per le quali il tentativo di mediazione era obbligatorio era quello di delineare proprio il perimetro della materia "condominio", ribadendo che la scelta effettuata dal legislatore nella modalità di individuazione delle materie assoggettate all'obbligatorietà, se da un lato segna l'ampiezza massima che lo stesso ha inteso assegnare a ciascuna delle stesse, dall'altro non può arrivare al punto da estenderle oltre i propri confini.

Nell'individuazione dei contorni della materia i primi commentatori oscillavano tra posizioni restrittive ed estensive. Per

**Una rilevante innovazione è che la domanda di conciliazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato**

cui, a fronte della posizione limitatrice di chi tendeva a ricondurre all'articolo 7 del Cpc tale materia, v'è chi invece la estendeva a ogni controversia nella quale vi fosse quale parte il condominio. Altre tesi intermedie ricollegavano più correttamente la definizione della materia alle liti aventi a oggetto la violazione o l'errata applicazione degli articoli 1117-1139 del codice civile e degli articoli 61-72 delle disposizioni di attuazione al Cc (incluso in tal modo le sole controversie "interne" al condominio) ovvero includendo ogni vertenza attinente a parti comuni, sulle quali l'assemblea abbia titolo a deliberare e nelle quali l'amministratore abbia rappresentanza del condominio.

In questa Scia si colloca il primo dell'articolo 71-*quater* delle disposizioni di attuazione al Cc in base al quale «Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle

derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice».

Quindi il riferimento è proprio agli articoli 1117-1139 del Cc oltre che alle relative norme attuative. Una soluzione equilibrata, già percorsa dalla dottrina, che risponde alle ragioni della scelta legislativa circa l'obbligo di tentare preventivamente la mediazione, individuando quei rapporti nei quali le parti condividono una relazione di tipo condominiale. Per lite condominiale è sicuramente da intendersi quella che vede contrapposti due o più partecipanti al condominio, oppure dove gli stessi si contrappongono al condominio di cui sono partecipi.

Restano così esclusi dalla materia "condominio" tutte le controversie nelle quali ad esempio il condominio è soggetto passivo di un rapporto di appalto (lavori di manutenzione straordinaria all'edificio condominiale) oppure di fornitura di servizi (manutenzione dell'ascensore, pulizia ecc.).

Vi rientrano invece le azioni per le impugnazioni delle delibere assembleari e anche quelle relative alla formazione o revisione delle tabelle millesimali. Quanto alle impugnative ex articolo 1137, comma 3, del Cc si deve ritenere che la comunicazione al condominio della domanda di mediazione impedi-



sca la decadenza (per una sola volta); in caso di mancato accordo la domanda giudiziale dovrà essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo (articolo 5, comma 5, del Dlgs 28/2010).

Appare evidente tuttavia lo scarso interesse che detta disposizione assume dopo la pronuncia della Corte costituzionale la cui valenza meramente interpretativa presuppone la vigenza dell'articolo 5, comma 1, del Dlgs 28/2010, norma che come si è ricordato prevedeva anche nella materia del condominio il tentativo obbligatorio di mediazione.

**La "competenza" territoriale degli organismi di mediazione** - Una rilevante innovazione viene apportata con il comma 2 dell'articolo 71-*quater* delle disposizioni di attuazione al Cc secondo cui «La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena d'inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato».

Tale disposizione entra nel dibattito suscitato dopo l'entrata in vigore del Dlgs 28/2010 il quale non prevede alcun criterio di territorialità degli organismi per le domande di mediazione. Scelta consapevole del legislatore il quale chiarisce nella relazione illustrativa: «Deliberatamente, non si stabilisce un criterio di competenza in senso proprio, così da evitare una impropria

## Le motivazioni della Consulta

**Mediazione civile - Procedimento civile - Mediazione finalizzata alla conciliazione - Obbligatorietà della mediazione a pena d'improcedibilità per le controversie elencate nell'articolo 5 del Dlgs n. 28 del 2010 - Configurazione del preventivo esperimento del procedimento di mediazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale - Questione di legittimità costituzionale - Eccesso di delega legislativa - Assorbimento delle altre censure di illegittimità costituzionale - Illegittimità costituzionale dell'articolo 5, comma 1 - Illegittimità costituzionale derivata delle altre disposizioni del Dlgs n. 28 del 2010 che presuppongono l'obbligatorietà del procedimento di mediazione.** (Costituzione, articoli 3, 24, 70, 76, 77, 101, 102 e 111; Direttiva 21 maggio 2008 n. 2008/52/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio; risoluzione del Parlamento europeo 13 settembre 2011 n. 2011/2026-Ini; risoluzione del Parlamento europeo 25 ottobre 2011 n. 2011/2117-Ini; Cc, articolo 2653; legge 11 marzo 1953 n. 87, articolo 27; legge 18 giugno 2009 n. 69, articolo 60; Dlgs 4 marzo 2010 n. 28, articoli 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 16, 17 e 24; Dm 18 ottobre 2010 n. 180, articolo 16; Dm 6 luglio 2011 n. 145)

È costituzionalmente illegittimo, per eccesso di delega, l'articolo 5, comma 1, del Dlgs n. 28 del 2010, che per le controversie ivi elencate stabilisce l'obbligatorietà del procedimento di mediazione finalizzata alla conciliazione, configurandone il previo esperimento come condizione di procedibilità della relativa domanda giudiziale. Conseguentemente sono costituzionalmente illegittime le disposizioni del Dlgs citato che presuppongono l'obbligatorietà del procedimento di mediazione.

■ Corte costituzionale, sentenza 24 ottobre-6 dicembre 2012 n. 272

giurisdizionalizzazione della sequenza che avrebbe alimentato contrasti e imposto criteri per la risoluzione dei conflitti. Le parti saranno così libere di investire, concordemente o singolarmente, l'organismo ritenuto maggiormente affidabile».

Scelta coerente e in linea con la valenza negoziale dell'attività conciliativa che viene di fatto rinnegata quanto meno per la materia condominiale inserendo un puntuale criterio di territorialità da intendersi in senso ampio data la formulazione della norma. Si intende dire che non a caso il legislatore individua la competenza dell'organismo "ubicato" nella circoscrizione del tribuna-

le e non che ha "sede" nella medesima area. L'ubicazione amplia così a ogni organismo che abbia una qualche sede - sia pur operativa - in quel territorio e che ivi operi legittimamente (e che, perciò, abbia comunicato tale sede sia pur secondaria o anche operativa al ministero della Giustizia).

Invero, la norma in esame rievoca alla mente la seconda parte dell'articolo 23, comma 1, del Cpc che prevede un foro di competenza territoriale speciale esclusivo per le controversie tra condomini, stabilendo che per esse è competente il giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale. Il foro ivi previsto



- che ha quale parametro oggettivo di riferimento la *causa petendi* della controversia - si ritiene possa essere derogato per concorde volontà delle parti. *A fortiori* deve ritenersi derogabile anche la nuova regola consentendo quindi alle parti di rivolgersi a organismi extraterritoriali.

Occorre precisare che tale regola trova anch'essa la sua *ratio* nell'obbligatorietà della mediazione (venuta meno con la già richiamata sentenza 272/2012 della Consulta) in quanto è proprio l'obbligatorietà con le conseguenze previste dal Dlgs 28/2010 che ne giustificano l'introduzione e ne circoscrivono la specifica valenza.

**L'amministratore e l'assemblea** - Il nuovo articolo in esame introdotto nelle disposizioni di attuazione del codice civile, reca poi altri quattro commi che risolvono una serie di problematiche attinenti il potere rappresentativo dell'amministratore del condominio e i termini del procedimento di mediazione in relazione a quelli previsti per le decisioni delle assemblee condominiali.

Per quanto attiene al potere dell'amministratore si prevede che «Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice» (articolo 71-*quater*, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Cc). Ciò significa che l'amministratore non appena dovesse ri-

**L'amministratore  
una volta valutata  
una possibile  
soluzione negoziale  
dovrà convocare  
nuovamente  
i condomini  
per consentire  
la discussione  
e l'eventuale  
via libera**

cevere una domanda di mediazione dovrà necessariamente convocare l'assemblea per consentirne la deliberazione.

Al fine di coniugare i termini previsti per la convocazione dell'organo deliberante (articolo 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Cc) e quelli di convocazione delle parti nel procedimento di mediazione (articolo 8, comma 1, del Dlgs 28/2010) è stato previsto un obbligo a carico del mediatore di fissare un nuovo incontro di mediazione; e infatti è stato disposto che «Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione» (articolo 71-*quater*, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Cc). Per cui l'amministratore dovrà farsi parte diligente sia nel convocare tempestivamente l'assemblea, ma anche nel richiedere ove necessario e motivata-

mente la fissazione di un nuovo incontro di mediazione sulla base della norma richiamata (e ciò sempre nella prospettiva dell'obbligatorietà e delle connesse sanzioni previste per la mancata partecipazione).

Sul punto occorre porre in evidenza che la Corte costituzionale (sentenza 272/2012) ha dichiarato incostituzionale in via derivata anche l'articolo 8, comma 5, del Dlgs 28/2010, che si ricorderà essere composto di due norme dalla diversa genesi. La prima in base alla quale «Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile». La seconda che prevedeva che «Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio» (norma introdotta dall'articolo 2, comma 35-*sexies*, del Dl 138/2011, convertito dalla legge 148/2011).

**La "proposta di mediazione"** - Il legislatore si preoccupa poi di disciplinare la fase più delicata della mediazione in ambito condominiale che è quella che nasce all'esito del procedimento. L'amministratore condominiale che è colui il quale è legitti-



mato a partecipare e quindi a negoziare con l'altra parte e con l'assistenza del mediatore non potrà concludere l'accordo conciliativo senza l'approvazione dell'assemblea. E infatti viene stabilito che «La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata».

L'amministratore quindi una volta valutata una possibile soluzione negoziale al tavolo conciliativo dovrà convocare nuovamente l'assemblea al fine di consentirne la discussione e l'eventuale approvazione. In tal modo si aprirà uno *spatium deliberandi* nel procedimento di mediazione che potrà condurre o meno all'accordo sulla base del deliberato assembleare, tenendo presente che al mancato raggiungimento della maggioranza e a maggior ragione alla mancata costituzione dell'assemblea regolarmente convocata non potrà che intendersi per non accettata la proposta.

**La proposta del mediatore** - Diversa ipotesi è quella disciplinata dal comma 6 dell'articolo 71-*quater*, delle disposizioni di attuazione del Cc, in base alla quale «Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».

**Appare chiaro  
come il legislatore  
nel deliberare  
su questo nuovo articolo  
abbia preso a base  
una disposizione  
che secondo la Consulta  
è priva  
di un espresso  
deliberato  
parlamentare**

La disposizione introduce una deroga al termine di sette giorni previsto per l'accettazione della proposta formulata dal mediatore al fine di consentirne l'adeguamento alle tempistiche sicuramente più ampie di cui necessita l'assemblea di condominio per poter correttamente deliberare.

In questo caso non viene disciplinato come per il comma precedente l'ipotesi del mancato raggiungimento del *quorum* deliberativo (o anche del *quorum* costitutivo), ma può ritenersi interpretativamente estensibile il medesimo principio non potendosi diversamente coniugare le esigenze del condominio con quelle della necessaria celerità del procedimento di mediazione.

Sul tema della proposta occorre segnalare che con la sentenza richiamata la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale «in via consequenziale» anche dell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 11 e dell'articolo 13 del Dlgs 28/2010. La Corte infatti ha collegato stret-

tamente (ma il dato è meramente interpretativo e non testuale) queste norme con l'articolo 5, comma 1, del Dlgs 28/2010, stabilendo un nesso tra la mediazione obbligatoria, la proposta del mediatore e le conseguenze sanzionatorie derivanti dalla mancata accettazione della stessa secondo i parametri ivi fissati.

**La sentenza della Corte costituzionale** - La sentenza 272/2012 della Consulta ha posto in evidenza un eccesso di delega nel Dlgs 28/2010, ma appare evidente dalla lettura del nuovo articolo 71-*quater*, delle disposizioni di attuazione del Cc - approvato dal Parlamento prima di tale decisione della Consulta - che tale articolo trae integralmente la sua *ratio* (e la sua funzione, oltre che utilità) dalla previsione dell'obbligo di mediazione (quello per l'appunto censurato dalla Corte costituzionale).

Insomma appare chiaro come il Parlamento nel deliberare su questo nuovo articolo abbia preso a base una disposizione (interpretandola e sostanzialmente rendendola più funzionale nel contesto delle liti condominiali) che secondo la Consulta è priva di un espresso deliberato parlamentare. Sembra potersi comprendere da tale scelta normativa che, a prescindere da aspetti pur rilevanti di tecnica normativa, il Parlamento abbia inteso ribadire quell'obbligo pur se introdotto dal Governo in assenza di una (esplicita) delega. Se così è, potrebbero sussistere i presupposti per nuove iniziative legislative in coerenza con le motivazioni espresse dalla Corte costituzionale. ■



# Le parole per orientarsi nella legge

DI GIULIA LADDAGA E LUIGI SALCIARINI

## AMMINISTRATORE

**A** 1. [Nomina] La nomina dell'amministratore diviene obbligatoria per i condomini con più di otto partecipanti (e non più quattro, come previsto nel precedente testo dell'articolo 1129 del Cc). Al contempo, sono stati introdotti (nel nuovo articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Cc) alcuni requisiti necessari per poter ricevere l'incarico, quali il godimento dei diritti civili, l'assenza di condanne penali per determinati delitti, non sottoposizione a misure di prevenzione divenute definitive, assenza di dichiarazioni di interdizione o inabilitazione, mancata iscrizione nell'elenco dei protesti bancari, possesso del diploma di scuola secondaria, frequenza di un corso di formazione iniziale e svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Nel caso in cui l'amministratore sia una società i predetti requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, o dagli amministratori oppure dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione. La perdita dei requisiti (a eccezione di quelli attinenti alla formazione e all'aggiornamento) comporta la cessazione dell'incarico.

L'assemblea delibera la nomina l'amministratore con i *quorum* previsti dal comma 2 dell'articolo 1136 del Cc (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). Qualora non si provveda (nel caso di nomina obbligatoria), può essere chiamata a intervenire l'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dall'amministratore dimissionario (quest'ultima è una novità della legge 220/2012).

### La giurisprudenza di riferimento

*È legittimato a proporre il ricorso al tribunale, in sede di volontaria giurisdizione, affinché provveda alla nomina di un nuovo amministratore del condominio, l'amministratore uscente che non abbia la qualità di condominio, nell'ipotesi in cui l'assemblea non lo abbia confermato, lo stesso abbia dato le dimissioni e il condominio non abbia provveduto alla sua sostituzione, nonostante che l'assemblea sia stata sollecitata in tal senso.*

*zione, affinché provveda alla nomina di un nuovo amministratore del condominio, l'amministratore uscente che non abbia la qualità di condominio, nell'ipotesi in cui l'assemblea non lo abbia confermato, lo stesso abbia dato le dimissioni e il condominio non abbia provveduto alla sua sostituzione, nonostante che l'assemblea sia stata sollecitata in tal senso.*

■ Tribunale di Roma, ordinanza 7 luglio 1990

Contestualmente all'accettazione, l'amministratore è tenuto - a pena di nullità della nomina - a comunicare tutti i propri dati (anagrafici e professionali), nonché l'importo dovuto a titolo di compenso, il locale ove sono conservati i registri condominiali (previsti dai nn. 6 e 7 dell'articolo 1130 del Cc) e l'orario in cui il singolo condomino può prenderne visione. L'assemblea può subordinare la nomina alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile [si veda *Assicurazione per la responsabilità civile*]. Le generalità e i recapiti dell'amministratore (ovvero della persona che svolge funzioni analoghe) devono essere affissi sul luogo di accesso o nei locali di maggior uso comune. L'incarico ha durata di un anno, e s'intende rinnovato per uguale durata. L'assemblea può comunque procedere a conferma dell'amministratore in carica.

2. [Assicurazione per la responsabilità civile] È necessaria ai fini della nomina dell'amministratore qualora sia richiesta dall'assemblea. L'amministratore è tenuto ad adeguarne i massimali, in caso di lavori straordinari, all'importo di spesa deliberata dall'assemblea per lo svolgimento dei lavori. Qualora l'amministratore sia coperto da una polizza professionale generale per l'intera attivi-



tà svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca il predetto adeguamento.

**3. [Attribuzioni]** Alle attribuzioni dell'amministratore già previste dalla vecchia disciplina se ne aggiungono di nuove. L'amministratore è dunque tenuto ad attivare uno specifico conto corrente (postale o bancario) intestato al condominio [si veda *Conto corrente condominiale*] e ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea). Al riguardo è riconosciuta all'amministratore la possibilità di riscuotere i contributi in base alla ripartizione approvata dall'assemblea, anche senza l'autorizzazione di quest'ultima. L'amministratore è inoltre tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

L'amministratore deve altresì redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione [si veda *Rendiconto condominiale*] e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centotanta giorni, curare la tenuta di alcuni registri (anagrafe condominiale, verbali delle assemblee, nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità) [si veda *Registri*]. È inoltre obbligato a conservare tutta la documentazione inerente alla gestione riferibile ai rapporti con i condomini e allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio, di fornire ai condomini che ne facciano richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

**4. [Revoca dell'incarico]** Può essere deliberata dall'assemblea con gli stessi quorum previsti per la nomina (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), o con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può anche essere disposta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di cia-

scun condomino, nel caso della mancata notizia all'assemblea di provvedimenti giurisdizionali che esorbitano le attribuzioni dell'amministratore (ex articolo 1131, comma 4), ovvero se l'amministratore non rende il conto della gestione, e in caso di gravi irregolarità specificamente previste dall'articolo 1129 del Cc [si veda *Gravi irregolarità*]. Nel caso di gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza all'obbligo di apertura e mantenimento del conto corrente condominiale, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministrazione. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, con facoltà di rivalsa per le spese legali nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato. Per l'impugnazione della revoca, il legislatore ha introdotto l'obbligo del contraddittorio con il ricorrente, e la precisazione che il termine di dieci giorni per il reclamo del provvedimento del tribunale decorre dalla relativa notificazione/comunicazione.

**5. [Gravi irregolarità nello svolgimento dell'incarico]** Costituiscono gravi irregolarità e sono causa di revoca dell'incarico dell'amministratore:

- l'omessa convocazione e l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché delle deliberazioni dell'assemblea;
- mancata apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale;
- gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- l'aver acconsentito, per un credito in-



soddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

- qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- l'inottemperanza agli obblighi di tenuta dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali di assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di cantabilità, di fornire attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati da fornire contestualmente alla nomina (dati anagrafici e professionali, il locale ove si trovano i registri e i giorni e le ore per prenderne visione).

### ANIMALI DOMESTICI

**1. [Regole]** Il regolamento condominiale assembleare (approvato a maggioranza e previsto dall'articolo 1138 del Cc) non può vietare il possesso o la detenzione di animali domestici all'interno dell'edificio. La norma recepisce l'orientamento giurisprudenziale che, in precedenza, ha riconosciuto nel rapporto uomo/animale una manifestazione di espressione della personalità, insopprimibile senza il consenso dell'avente diritto.

#### La giurisprudenza di riferimento

*Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti a essi individualmente in esclusiva.*

- Cassazione 18 febbraio 2011 n. 3705

### ASSEMBLEA

**1. [Modalità di convocazione]** L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della riunione, ed effettuato necessariamente a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile [si veda *Impugnazione delibere assembleari*]. L'amministratore può fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso contenente le date delle ulteriori riunioni.

Ai fini dell'adozione dei provvedimenti sulle modificazioni delle destinazioni d'uso [si veda *Modificazioni delle destinazioni d'uso*], la convocazione dell'assemblea deve essere anche affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o a ciò destinati, deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici (non, quindi, per fax o tramite consegna a mano), in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di riunione. A pena di nullità l'avviso di convocazione deve indicare le parti comuni oggetto di modificazione e la nuova destinazione d'uso.

Per le decisioni sulla particolare tipologia di innovazioni prevista dal comma 2 dell'articolo 1120 del Cc [si veda *Innovazioni*], l'amministratore è tenuto a procedere alla convocazione entro trenta giorni dalla richiesta fatta anche da un solo condomino.

**2. [Prima convocazione]** L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza (e non più i due terzi) dei partecipanti al condominio. Come in precedenza, sono valide le deliberazioni ap-



provate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio. Tuttavia il combinato disposto del comma 1 e del comma 2 dell'articolo 1136 del Cc determina un probabile "abbassamento" del quorum deliberativo della prima convocazione rispetto al passato.

**3. [Seconda convocazione]** Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza del numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo, ma non oltre dieci giorni dalla prima convocazione. In tale successiva riunione l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio, mentre la deliberazione è valida se approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. La legge 220/2012 ha introdotto, per la prima volta, il quorum costitutivo per la seconda convocazione, con la conseguenza che, anche in questo caso, il combinato disposto dei commi 3 e 4 dell'articolo 1136 del Cc determina un effetto di "abbassamento" sui quorum deliberativi.

**4. [Rappresentante in assemblea]** È confermata la facoltà per il singolo condomino di intervenire in assemblea mediante rappresentante, sebbene ciò sia ora espressamente subordinato a una delega scritta. In ogni caso, non può essere delegato l'amministratore.

#### La giurisprudenza di riferimento

*La modifica del regolamento condominiale, non contrattuale, adottato con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo di rappresentante*

*(articolo 67, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Cc), ma regola l'esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo articolo 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente.*

■ Cassazione 29 maggio 1998 n. 5315

Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale, mentre in caso di unità immobiliare in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante designato a norma dell'articolo 1106 del Cc (vale a dire, con deliberazione adottata «a maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote»).

Il titolare del diritto di usufrutto su un piano o su una porzione di piano facente parte del condominio, esercita il diritto di voto in assemblea relativamente alle decisioni che riguardano gli affari di ordinaria amministrazione e il godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari (o meglio, ai cosiddetti "nudi proprietari"), salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto previsto dall'articolo 1006 del Cc (cioè, «se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese»), ovvero si tratti di lavori od opere di miglioramento o di addizioni ex articoli 985 e 986 del Cc. In questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Nel caso del cosiddetto supercondominio [si veda *Supercondominio*], qualora il numero complessivo dei relativi partecipanti sia maggiore di 60, vi è obbligo per ciascun singolo condominio (facente parte del complesso immobilia-



re) di designare, con la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio, il proprio rappresentante all'assemblea (del supercondominio stesso) chiamata a decidere sulla gestione delle parti comuni e sulla nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Nel diverso caso in cui alcuni condomini abbiano provveduto e altri no, il ricorso all'Ag può essere presentato, previa diffida, da uno dei rappresentanti nominati dagli altri edifici. Si considerano non apposti limiti o condizioni ai poteri di tali soggetti, che rispongono del loro operato in base alle regole del mandato, con obbligo di comunicare tempestivamente agli amministratori dei singoli edifici l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea (del supercondominio). Tali ultimi amministratori sono tenuti a riferire alla loro assemblea.

#### La giurisprudenza di riferimento

*È nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un cosiddetto supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio.*

■ Cassazione 6 dicembre 2001 n. 15476

**5. [Impugnazione delle delibere assembleari]** La possibilità di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, attribuita in via ordinaria al dissenziente e all'assente, viene confermata anche per l'astenuto, sanando un recente contrasto sorto nella giurisprudenza di merito.

#### La giurisprudenza di riferimento

*In tema di impugnazione di delibere*

*di assemblea di condominio annullabili, la legittimazione a impugnare va riconosciuta anche al condomino presente che si sia astenuto dal voto.*

■ Cassazione 10 ottobre 2002 n. 21298

*Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati a impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Conseguo che il condomino astenuto, che dev'essere equiparato al condomino dissenziente, è legittimato a impugnare la deliberazione annullabile.*

■ Cassazione 9 gennaio 1999 n. 129

La relativa azione deve essere proposta entro 30 giorni dalla riunione, termine valevole per i presenti; ovvero dalla formale comunicazione del relativo verbale, per gli assenti. La proposizione dell'impugnazione davanti all'autorità giudiziaria non sospende gli effetti della decisione dell'assemblea, che deve ugualmente essere eseguita (*in primis*, dall'amministratore), salvo apposito provvedimento (sospensivo) del giudice. La riforma chiarisce che la presentazione di un'autonoma istanza di sospensione (avente pacifica natura cautelare) effettuata prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il predetto termine di 30 giorni per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per la disciplina della sospensione, si rinvia alle regole sui «procedimenti cautelari» previste dal codice di procedura civile agli articoli 669-*bis* e seguenti, con esclusione dell'applicazione del disposto del comma 6 dell'articolo 669-*octies* del codice di procedura civile.

### CONSIGLIO DI CONDOMINIO

**1. [Nomina]** Può essere nominato dall'assemblea, con funzioni consultive e di controllo, e, negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, deve essere composto da almeno tre partecipanti.

#### La giurisprudenza di riferimento

*L'assemblea condominiale - atteso il*





*carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'articolo 1135 del Cc - può deliberare, quale organo destinato a esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extra-condominiale. Ne consegue che ben può essere deliberata la nomina di una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, le cui decisioni sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili a un gruppo di condomini.*

■ Cassazione 6 marzo 2007 n. 5130

### CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

**1. [Obbligo]** La legge 220/2012 prescrive l'utilizzazione di uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, nel quale devono essere fatte transitare dall'amministratore le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio stesso. Ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

#### La giurisprudenza di riferimento

*Secondo l'orientamento assolutamente prevalente nella giurisprudenza, l'amministratore - pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo - è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato (o, nel caso, a ciascun condomino, se ne amministri più d'uno, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestio-*

*ne da lui amministrati). Il predetto obbligo discende anche da un'esigenza di trasparenza che, essendo informata alla tutela del diritto di ciascun condomino a verificare la destinazione dei propri esborsi, prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea.*

■ Tribunale di Salerno, sentenza 3 maggio 2011

### DESTINAZIONI D'USO

**1. [Modificazioni]** L'articolo 1117-ter del Cc prevede un'apposita disciplina per le deliberazioni aventi a oggetto la modificazione delle destinazioni d'uso. La necessità di un quorum più elevato, oltre che alcune precise regole di convocazione, distinguono tali modificazioni dalle innovazioni ex articolo 1120 del Cc [si veda, *Innovazioni*]. Diversamente dalle innovazioni (che sono finalizzate al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni), le modificazioni sono dirette a soddisfare più generiche e non precisate esigenze di interesse condominiale. Come le innovazioni, tuttavia non possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, né alterarne il decoro architettonico.

La convocazione della relativa assemblea, il cui avviso deve anche essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o a ciò destinati, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la loro nuova destinazione. Inoltre, il relativo avviso deve essere effettuato mediante lettera raccomandata o mezzi telematici equiparati (non per fax o a mano), e deve pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La deliberazione è assunta con il voto favorevole dei quattro quinti sia dei partecipanti sia del valore dell'edificio, e, a pena di nullità deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti per la convocazione.





**2. [Tutela]** Ai sensi dell'articolo 1117-*quater* del Cc, l'amministratore e i condomini, anche singolarmente, possono agire per la cessazione di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni. La cessazione di tali attività può essere intimata mediante diffida all'esecutore, oppure, con deliberazione assembleare, può essere proposta azione giudiziaria finalizzata al medesimo scopo (con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, ex comma 2, articolo 1136 del codice civile).

### IMPIANTI NON CENTRALIZZATI

**1. [Ricezione tv]** L'articolo 1122-*bis* del Cc (di nuova introduzione) prevede che le installazioni di impianti per la ricezione radiotelevisiva, e in generale per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze devono essere realizzate arrecando il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, e preservando il decoro architettonico.

**2. [Fonti rinnovabili]** Per quanto riguarda le installazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinate al servizio di singole unità del condominio, ne è consentita l'installazione sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

**3. [Installazioni]** Qualora tali installazioni implicino modificazioni delle parti comuni, devono essere comunicate all'amministratore, complete dei relativi dettagli esecutivi.

**4. [La deliberazione]** L'assemblea può deliberare (con la medesima maggioranza prevista per le innovazioni di cui al comma 1 dell'articolo 1120 del Cc) l'adozione di modalità alternative, rispetto a quelle proposte dall'interessato, per l'esecuzione delle installazioni,

nonché cautele per la salvaguardia della stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio, mentre, per quanto riguarda l'installazione degli impianti per la produzione di energia, provvede a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, conformemente alle eventuali prescrizioni del regolamento condominiale.

**5. [La garanzia]** L'assemblea può altresì richiedere idonea garanzia per gli eventuali danni derivanti da tali installazioni. Ai fini dell'esecuzione e della progettazione delle opere sono consentiti gli accessi alle unità immobiliari di proprietà individuale. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

### IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA

**1. [Le regole]** È espressamente disciplinata (articolo 1122-*ter* del Cc) l'ipotesi di installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza, per le quali è richiesto il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Il "raggio di azione" di tali apparati deve limitarsi alle parti comuni dell'edificio.

#### La giurisprudenza di riferimento

*L'assemblea di Condominio non può infatti validamente perseguire, con una deliberazione soggetta al suo fisionomico carattere maggioritario, quella che è la tipica finalità di sicurezza del titolare del trattamento il quale provveda a installare un impianto di videosorveglianza, ovvero i «fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, o finalità di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro». L'oggetto di una siffatta deliberazione non rientra dunque nei compiti dell'assemblea condominiale. Lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condomini, cui tende l'impianto di videosorveglianza, esula dalle attribuzioni dell'organo assembleare.*

■ Tribunale di Salerno, sentenza 14 dicembre 2010



## INNOVAZIONI

**1. (Definizioni)** Sono quelle opere dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento della cose comuni. La riforma distingue innanzi tutto le innovazioni (articolo 1120 del Cc) dalle modificazioni delle destinazioni d'uso (articolo 1117-*bis* del Cc) [si veda *Destinazioni d'uso, Modificazioni*]. Considerata la previsione di quorum deliberativi più elevati, la seconda ipotesi sembra riferirsi a un cambiamento più radicale della cosa comune.

**2. [Tipologie]** Le innovazioni sono ora distinte in due categorie.

Le prime (comma 1, articolo 1120 del Cc), dirette al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, richiedono il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e i due terzi del valore dell'edificio (comma 5, articolo 1136 del Cc).

Le seconde (comma 2, articolo 1120 del Cc), di nuova introduzione, hanno un contenuto più specifico e riguardano varie tipologie di opere, partitamente indicate (quali, ad esempio):

- gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico, per realizzare parcheggi, per la produzione di energia con l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguono a titolo oneroso un diritto del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino a diramazione per le singole utenze, tranne gli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire

agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto. Queste ultime devono essere deliberate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (comma 2, articolo 1136 del Cc).

## MEDIAZIONE

**1. [Regole]** La legge 220/2012 disciplina la mediazione in materia di condominio, precisando che alla mediazione sono affidate le controversie derivanti dalla violazione o errata applicazione del libro III, titolo VII, capo II del codice civile sul condominio, nonché delle collegate «disposizioni per l'attuazione».

**2. [Competenza]** Viene prevista una specifica «competenza territoriale» degli organi di mediazione, individuata nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

**3. [Rappresentanza]** L'amministratore è legittimato alla partecipazione al relativo procedimento, previa deliberazione dell'assemblea (adottata con il *quorum* previsto dal comma 2 dell'articolo 1136 del Cc), che con la stessa maggioranza decide anche l'approvazione dell'eventuale proposta di mediazione.

## OPERE SU PARTI ESCLUSIVE

**1. [Divieto]** Si conferma il divieto di eseguire opere nell'unità immobiliare individuale che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. La prescrizione è ampliata anche all'ipotesi di opere eseguite dal singolo sulle parti normalmente destinate all'uso comune ma attribuite in proprietà esclusiva. È comunque previsto l'obbligo di informare preventivamente dell'effettuazione di tali attività l'amministratore, il quale è tenuto a riferirne all'assemblea.

## La giurisprudenza di riferimento

*In mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un*

M

O



*edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'articolo 1122 del Cc non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che a un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare lo parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune.*

■ Cassazione 27 ottobre 2011, n. 22428

## PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

**1. [Individuazione]** L'articolo 1117 del Cc fornisce un elenco - con valore meramente esemplificativo - delle parti dell'edificio che si presumono in comproprietà ai proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio. Tale presunzione è *iuris tantum*, cioè, salvo prova contraria. Si conferma che, in ogni caso, un titolo contrario (cioè, un contratto) può attribuirne la titolarità esclusiva ai proprietari delle singole unità immobiliari.

**2. [Orientamenti]** Recependo la giurisprudenza precedente, è ampliato l'elenco di tali parti comuni, ricomprendendo in esse, per esempio, i pilastri, le travi portanti, le facciate e i sottotetti che risultano destinati all'uso comune per le loro specifiche caratteristiche strutturali e funzionali. Rispetto al passato, la legge 220/2012 inserisce in tale elenco anche i «sistemi centralizzati» per il condizionamento dell'aria, per la ricezione televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo. Viene inoltre specificato che in caso di impianti unitari è fatta salva la normativa di settore in materia di reti pubbliche, in grado di costituire vincoli sull'edificio.

### La giurisprudenza di riferimento

*Nel caso di costruzione in cemento armato, l'espressione «muro maestro» contenuta nell'articolo 1117 del codice civile, non va riferita solamente alla intelaiatura di ritti e di architravi che costituisce l'ossatura dell'edificio, ma anche ai*

*pannelli che ne riempiono i vani e che costituiscono nel loro insieme l'edificio, che senza di essi sarebbe un vuoto scheletro privo di funzionalità pratica. Così è a dirsi anche dei muri formanti il vano delle scale, le quali, con i pianerottoli che le collegano e i muri che formano il vano dove esse si svolgono, costituiscono un unico complesso costruttivo e funzionale.*

■ Cassazione 18 giugno 1953 n. 1844

*In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.*

■ Cassazione 12 agosto 2011 n. 17249

**3. [Diritti dei condomini]** Si conferma che il diritto che ciascun condomino ha sulle parti comuni è irrinunciabile e proporzionato al valore dell'unità immobiliare. In conseguenza di ciò, l'articolo 1118 del Cc ribadisce che il singolo non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese di conservazione delle parti comuni, neppure modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto dalle leggi speciali. È possibile rinunciare (unilateralmente) all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento (cosiddetto "distacco") a condizione che non ne derivino notevoli squilibri di funziona-



mento o aggravati di spesa per gli altri condomini. In ogni caso, il condomino resta tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

4. **[Divisibilità]** La divisione delle parti comuni è ammessa solo al ricorrere di due condizioni: il consenso di tutti i partecipanti al condominio e che il relativo uso non sia reso più incomodo.

#### La giurisprudenza di riferimento

*Finché perdura il vincolo condominiale, lo scioglimento parziale della comunione può essere deliberato soltanto all'unanimità, non potendo gli atti a maggioranza avere mai forza contrattuale. E, quindi, da escludere che singoli condomini possano imporre agli altri, contro la loro volontà, una divisione (parziale) di aree comuni o di locali comuni; né è al giudice consentito d'interferire nella sfera dell'autonomia prevista in vari condomini nel senso che egli, sia pure su domanda di alcuni di essi, possa sostituirsi alla volontà di tutti.*

■ Cassazione 11 febbraio 1974 n. 397

#### RENDICONTO CONDOMINIALE

1. **[Contenuto]** Deve contenere le voci di entrata e di uscita, nonché ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio.

2. **[Struttura]** Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

3. **[Trasparenza]** L'accesso alle scritture e ai documenti giustificativi è sempre consentito ai partecipanti, e tale documentazione deve essere conservata per dieci anni dalla data di registrazione.

#### REVISORE

1. **[Nomina]** L'assemblea, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, può nominare un revisore

con l'incarico di verificare la contabilità del condominio.

#### REGISTRI CONDOMINIALI

1. **[Tipologie]** La legge 220/2012 ne prevede espressamente più tipologie, ciascuna con una sua specifica finalità, la cui tenuta è a cura dell'amministratore.

2. **[Registro di anagrafe condominiale]** È previsto dal paragrafo 6) dell'articolo 1130 del Cc, e contiene le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento, comprensivi dei dati personali (codice fiscale, residenza o domicilio), dei dati catastali degli immobili, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza del fabbricato. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni dall'evento.

3. **[Registro dei verbali delle assemblee]** È previsto dal paragrafo 7) dell'articolo 1130 del Cc, e in esso, oltre agli ordinari resoconti delle adunanze, sono annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea e le "brevi" dichiarazioni personali rilasciate dai condomini. A esso è allegato il regolamento di condominio.

#### La giurisprudenza di riferimento

*Alla deliberazione di un'assemblea di condominio, negozio unilaterale plurisoggettivo, può accadere, senza perdere la propria autonomia, una dichiarazione di scienza (confessione) o di volontà (negozio unilaterale recettizio) o mista (ricognitiva e confessoria insieme) di un condomino, relativa a un saldo debitorio di precedenti gestioni o della gestione alla quale si riferisce la deliberazione, con efficacia di diritto sostanziale (accertativa, ricognitiva ecc.) o anche meramente processuale (promissoria) nei confronti della parte plurisoggettiva (il condominio) quale diretta destinataria e indipendentemente dall'accettazione di quest'ultima.*

■ Cassazione 23 maggio 1972 n. 1588



4. **[Registro di nomina e revoca dell'amministratore]** È previsto dal paragrafo 7) dell'articolo 1130 del Cc, e in esso sono annotate, in ordine cronologico, la nomina e la revoca di ciascun amministratore, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

5. **[Registro di contabilità]** È previsto dal paragrafo 7) dell'articolo 1130 del Cc, e in esso sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello di effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. Può tenersi anche con modalità informatizzate.

### SPESE CONDOMINIALI

1. **[Regola]** I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo la preventiva escussione del patrimonio dei condomini morosi.

2. **[Poteri amministratore]** L'amministratore può agire per la riscossione dei contributi dovuti dai partecipanti in base alle ripartizioni approvate in assemblea e senza l'autorizzazione della stessa (compreso l'ottenimento di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione). Inoltre, l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori insoddisfatti che lo richiedano i dati dei condomini non in regola coi pagamenti.

3. **[Solidarietà]** È ribadita la solidarietà tra chi subentra nei diritti di un condomino e quest'ultimo (cioè, tra venditore ed acquirente) per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

4. **[Oneri e solidarietà]** Per gli oneri successivi è prevista una specifica solidarietà di tali soggetti, valevole fino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore la copia autentica del titolo che determina il trasferimento immobiliare.

5. **[Nudo proprietario e usufruttuario]** Infine, il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'am-

ministrazione condominiale (contrariamente a quanto affermato finora dalla giurisprudenza).

### La giurisprudenza di riferimento

*Qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di usufrutto, l'usufruttuario è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi è tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale. Peraltro, ove il nudo proprietario agisca nei confronti dell'usufruttuario per il rimborso di spese attinenti ai servizi comuni da lui sostenute, nel relativo giudizio è consentito all'usufruttuario contestare il debito sul rilievo del mancato godimento di tali servizi.*

■ Cassazione 16 febbraio 2012 n. 2236

### SITO WEB

1. **[Regole]** Come previsto dal nuovo articolo 71-ter delle disposizione attuazione del Cc, l'amministratore, a seguito di specifica decisione dell'assemblea (che delibera con i quorum previsti dal comma 2 dell'articolo 1136 del Cc), procede all'attivazione di un sito internet del condominio che consenta ai partecipanti la consultazione e l'estrazione di copia dei documenti, secondo le modalità disposte dalla predetta delibera.

2. **[Oneri]** Le relative spese sono (ovviamente) poste a carico dei condomini.

### SUPERCONDOMINIO

1. **[Disciplina]** È espressamente sancita l'applicabilità a tale fattispecie della normativa condominiale.

2. **[Rappresentanza]** Una particolare disciplina è prevista per la rappresentanza dei singoli condomini (facenti parte del complesso immobiliare) in assemblea [si veda *Assemblea, Rappresentanza*].

### La giurisprudenza di riferimento

*Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva*

S



*agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione. Detta relazione di accessorietà può sussistere anche se uno degli edifici o, al limite entrambi, non siano condomini, purché si tratti di edifici autonomi, atteso che l'articolo 61 delle disposizioni di attuazione del Cc individua l'autonomia della costruzione e non la gestione dell'edificio, come caratteristica rilevante in base alla quale l'articolo 62 consente l'applicazione delle norme sul condominio alle parti, di cui all'articolo 1117 del Cc, rimaste comuni ai diversi edifici. In tal modo si configura, specialmente con riferimento ai nuovi complessi immobiliari, un condominio sui generis, allargato, di tipo verticale, in cui ogni edificio autonomo, di proprietà esclusiva o costituente condominio, assume la figura di supercondominio, soggiacendo alla normativa condominiale.*

■ Cassazione 2 marzo 2007 n. 4973

#### SANZIONI PER INFRAZIONI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

**1. [Disciplina]** Colmando una lacuna decennale, la riforma - in modifica dell'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del Cc - prevede l'innalzamento delle sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio fino a 200 euro (con ulteriore massimo elevato ad euro 800 nel caso di recidiva).

#### La giurisprudenza di riferimento

*In tema di condominio negli edifici, qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile, la previsione di una "sanzione pecuniaria", avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso articolo 70 e pari a euro 0,05.*

■ Cassazione 21 aprile 2008, n. 10329



#### TABELLE MILLESIMALI

**1. [Principi]** Si conferma (articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Cc) la necessità della redazione di tabelle che esprimano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare, al fine di consentire il funzionamento dell'assemblea e la ripartizione delle spese.

**2. [Revisioni]** Per quanto riguarda la loro revisione/rettifica, si evidenzia che può avvenire all'unanimità (in tal caso assumendo valore "convenzionale"), o a maggioranza (con i quorum previsti per l'approvazione del regolamento di condominio). In quest'ultimo caso, nelle ipotesi di errore, o di mutate condizioni di una parte dell'edificio, consistenti in sopraelevazioni, incremento di superfici o incremento o diminuzione delle unità immobiliari (con eliminazione dell'ipotesi di espropriazione parziale o innovazione di vasta portata). Viene anche precisato che il suddetto incremento sussiste quando è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

**3. [Oneri]** Il costo della revisione è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. Medesime regole devono essere applicate anche alle cosiddette tabelle di spesa, cioè a quelle redatte al fine dell'applicazione dei criteri legali o convenzionali di ripartizione.

**4. [Rappresentanza]** Prevedendo una novità di notevole utilità pratica, viene stabilito che nel giudizio di revisione delle tabelle millesimali, può essere convenuto unicamente l'amministratore, quale rappresentante legale del condominio, il quale è tenuto a dare tempestiva comunicazione del procedimento all'assemblea, a pena di revoca dall'incarico e del risarcimento dell'eventuale danno.

#### La giurisprudenza di riferimento

*In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile.*

■ Cassazione 9 agosto 2010 n. 18477

E PROCEDURA CIVILE  
 COMUNIONE E CONDOMINIO

Con Guida al Diritto

# Il Diritto è digitale

Consultabile su PC, iPad e iPhone.

GRUPPO24ORE  
**Guida al Diritto**  
 SETTIMANALE DI DOCUMENTAZIONE GIURIDICA

IN UFFICIO,  
 IN TASCA,  
 OVUNQUE!

zione di pericolo in atto».

Non sussiste, pertanto, il vizio di omessa pronuncia denunciato dalla ricorrente.

2. Con il secondo motivo la Vol...  
 violazione degli artt. 1130, 1135, 11...  
 tà della motivazione. Deduce che il

9 GIUGNO 2012

70

N° 24

## BUONO D'ORDINE

52170



P00827

**Sì** desidero abbonarmi  
 per un anno  
 a Guida al Diritto  
 a soli € 280,00

(IVA compresa\*)

\*L'importo della versione digitale della rivista (€ 2,00) è IVA inclusa. Offerta valida solo per i nuovi abbonamenti.

### DATI ANAGRAFICI

COGNOME, NOME

RAGIONE SOCIALE

INDIRIZZO

CAP

CITTÀ

PROV.

TELEFONO

CELLULARE

E-MAIL

PARTITA IVA

CODICE FISCALE

ATTENZIONE!  
 CAMPI OBBLIGATORI

### BUONO D'ORDINE



ON LINE Solo a questo indirizzo: [www.shopping24.it](http://www.shopping24.it)



PayPal



VIA TEL Chiamando il numero **02 o 06 3022.5680**  
 esclusivamente con pagamento tramite Carta di credito



VIA FAX Inviare il coupon compilato via fax al numero  
**02 o 06 3022.5402**

Per il pagamento riceverà il bollettino di CCP direttamente al suo recapito

**Clarus contrattuale:** la sottoscrizione dell'offerta via diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, basterà la casella qui accanto.  
**Informazioni su D.Lgs. 196/03:** Il Sole 24 Ore S.p.A. Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate comprese al 94, i dati personali e di cui conferimento è facoltativo ma serve per fornire i servizi indicati e, se ha espresso la propria opinione, per aggiornarla su iniziative ed offerte del Gruppo. Può esercitare i diritti dell'art. 7 D.Lgs. 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc.) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'area Tax & Legal presso il Sole 24 Ore S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20136 Pero (MI). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che ne seguono attività connesse all'evoluzione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativo) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

GRUPPO24ORE