

## **Assemblee, regolamenti, amministratori, si cambia.**

In 32 articoli vengono riscritte in larga parte le norme sul condominio contenute nel codice civile e nelle disposizioni attuative. La riforma, che dovrà ora ricevere l'ok definitivo da parte della Camera, punta a ridurre l'elevato grado di litigiosità nei condomini, e il conseguente contenzioso civile, rendendo più snella e trasparente la gestione.

Il testo licenziato dal Senato e atteso all'esame della Camera

### **Guida pratica al condominio**

Tra le novità più importanti spicca il rafforzamento del ruolo dell'amministratore, controbilanciato da un maggiore esercizio dei poteri di controllo da parte dei condomini. C'è poi l'obbligo per gli amministratori di iscriversi a un elenco presso le Camere di commercio e la possibilità di vendere a maggioranza i beni condominiali. Ma anche: maggiore attenzione verso alla sicurezza e alla possibilità di rendere più incisive le procedure per il recupero dei crediti.

Ecco comunque in 20 voci l'abc delle nuove regole sul condominio.

**Ambito d'applicazione norme sul condominio (articolo 2, comma 1).** Si introduce l'articolo 1117-bis Cod. civ., con il quale viene definito l'ambito di applicabilità delle norme sul condominio, nel senso tra l'altro di chiarire come questo non si applichi esclusivamente in senso, per così dire, «verticale», ma trovi applicazione ogni volta che un complesso abitativo - magari composto di villette unifamiliari - sia realizzato in modo che l'utilizzazione delle unità abitative richieda la fruizione di parti comuni, specificando anche che la natura funzionalmente condominiale di tali insediamenti implica anche la non applicazione immediata a questo tipo di insediamenti delle norme sulla distanze tra gli edifici.

**Amministratore (articoli 9, 10, 20, 26 e 27).** In primo luogo viene sostituito l'articolo 1129 Cod. civ. in materia di nomina, revoca e obblighi dell'amministratore. Tra le innovazioni più importanti in questa materia, vi sono una serie di dati e strumenti 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 agire, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dalla data in cui il credito diventa esigibile, rispondendo dei danni a lui imputabili per il ritardo. La durata in carica dell'amministratore viene portata da uno a due anni. Vengono altresì tipizzati i comportamenti per i quali può essere disposta la sua revoca. All'articolo 10 è riscritto invece l'articolo 1129 Cod. civ. in materia di attribuzioni dell'amministratore, che vengono fissate in materia più articolata e puntuale, nel senso in particolare di una maggior tutela della trasparenza del suo operato. L'articolo 20 prevede che sulla revoca dell'amministratore il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. L'articolo 26 prevede invece che il registro pubblico degli amministratori sia tenuto presso le Camere di commercio. L'iscrizione nel registro è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato. Il regolamento di attuazione di tale registro è determinato di concerto tra Sviluppo economico ed Economia, sentite le associazione degli amministratori di condominio.

**Costituzione dell'assemblea e validità delibere (articoli 14, da 16 a 18, da 21 a 25).** Viene sostituito l'attuale articolo 1136 Cod. civ., dettando nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni. In particolare, si prevede 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. 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, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea. Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi.

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

L'articolo 16 coordina il terzo comma dell'articolo 1138 Cod. civ. in materia di approvazione del regolamento di condominio con le nuove disposizioni in materia di deliberazioni assembleari, mentre l'articolo 17 modifica l'articolo 2643 Cod. civ., inserendo nell'elenco degli atti soggetti a trascrizione quelli - ivi comprese le deliberazioni ai sensi dell'articolo 1117-ter Cod. civ. - che hanno a oggetto modificazioni della proprietà o determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio. Da tale disposizione conseguono le modifiche agli articoli 2644 e 2659 del codice civile, recate, rispettivamente, dallo stesso articolo 17, comma 2, e dall'articolo 18. L'articolo 25 prevede poi che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 100 euro e, in caso di recidiva, fino a mille euro. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

**Destinazioni d'uso (articolo 2, comma 3).** Arriva il nuovo articolo 1117-quater Cod. civ., che prevede che in caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino - e ogni conduttore - può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso. L'amministratore è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea. Decorso il termine di trenta giorni dalla richiesta senza che sia stata convocata l'assemblea, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che provvede in via di urgenza. Nel caso in cui accerti la violazione della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, l'autorità giudiziaria ordina la cessazione dell'attività e la rimessione delle cose in pristino e, salvo il risarcimento del danno, può condannare il responsabile al pagamento di una ulteriore somma di denaro in favore del condominio da determinare tenendo conto della gravità della violazione e dei benefici ricavati.

**Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (articolo 3).** Sostituisce l'attuale articolo 1118 Cod. civ., nel senso di valorizzare nel calcolo del diritto di ciascun condomino la destinazione d'uso strutturale e funzionale della quota posseduta, e precisando il contenuto dell'obbligo di partecipazione alle spese condominiali, con particolare riferimento all'ipotesi, come è noto oggetto di notevoli contenziosi, del condomino che intenda distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento. In particolare, si prevede che il diritto di ciascun condomino

sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, sia proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, né essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi. In più: 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. E ancora: 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 di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

**Gestione di iniziativa individuale (articolo 13).** Sostituisce l'articolo 1134 Cod. civ., prevedendo che il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non abbia diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente. Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino può diffidare l'amministratore o, in mancanza, il condomino eventualmente incaricato. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla diffida, egli può intraprendere l'esecuzione della deliberazione ineseguita.

**Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (articolo 7, comma 2).** Introduce il nuovo articolo 1122-ter Cod. civ., che prende le mosse da situazioni che determinano un diffuso contenzioso. In particolare si prevede che 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, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. 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 all'articolo 1136, quinto comma Cod. civ., adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza. L'interessato e i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui o comuni nel caso di sopravvenuta impossibilità di uso dell'impianto ed anche nel caso di rimozione.

**Impugnazione delibere condominiali (articolo 15).** Sostituisce l'articolo 1137 Cod. civ. 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 con atto di citazione 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.

**Innovazioni (articolo 5).** Viene sostituito il primo comma dell'attuale articolo 1120 Cod. civ., per prevedere che una disciplina privilegiata per l'approvazione delle innovazioni dirette 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. In questi casi, è sufficiente l'approvazione assembleare a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

**Interventi urgenti (articolo 7, comma 1).** Introduce il nuovo articolo 1122-bis Cod. civ. che disciplina il divieto di realizzare o mantenere nelle parti comuni o nelle unità di proprietà individuale impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici, nonché i poteri dell'amministratore, di propria iniziativa o su richiesta anche di un singolo condomino o conduttore, che consentono di imporre il rispetto delle disposizioni di sicurezza e di realizzare gli interventi urgenti ai fini della salvaguardia dell'edificio e dei suoi abitanti. Si prevede in particolare che nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possano essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici.

Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o conduttore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse. La semplice esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all'accesso.

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato d'accordo con il richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente ed all'amministratore, il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse. A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari.

Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso. Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino manifestamente infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento all'amministratore. In tal caso, se vi è stato accesso a proprietà individuali, il medesimo richiedente è tenuto, oltre che al risarcimento del danno, a versare al proprietario che ha subito l'accesso un'indennità di ammontare pari al 50% della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea.

**Invisibilità (articolo 4).** Si sostituisce l'attuale articolo 1119 Cod. civ., prevedendo che le parti comuni dell'edificio non possano essere soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-ter Cod. civ. se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari.

**Manutenzione scale (articolo 8).** Intanto si prevede che scale e ascensori siano mantenuti e ricostruiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in misura

proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Inoltre: quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia 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, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno.

**Modifiche d'uso e sostituzione parti comuni (articolo 2, comma 2).** Si introduce un nuovo articolo al codice civile, il 1117-ter, per disciplinare la modificazione d'uso e della sostituzione delle parti comuni, che come è noto sono oggetto di una percentuale considerevole del contenzioso in materia condominiale. Sul punto, si stabilisce che le relative deliberazioni possono essere assunte con la maggioranza specificamente prevista dalla novella dell'articolo 1136 Cod. civ., recata dall'articolo 14 del testo unificato, e cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei presenti e i due terzi del valore dell'edificio.

**Norme di coordinamento (articoli da 28 a 32).** Si prevedono talune modifiche alle leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, di trasmissioni televisive e digitali su frequenze terrestri e al codice di procedura civile conseguenti alla nuova disciplina del condominio.

**Opere su parti di proprietà o uso individuale (articolo 6).** Sostituisce l'articolo 1122 Cod. civ. Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso individuale, ciascun condomino non può eseguire opere o modifiche ovvero variare la destinazione d'uso indicata dal titolo, benché consentite dalle norme di edilizia, se ne derivi danno alle parti comuni o individuali o notevole diminuzione di godimento o valore di esse, ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. In mancanza di dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione, l'amministratore può, previa diffida, rivolgersi all'autorità giudiziaria

**Parti comuni: nozione (articolo 1).** Sostituisce l'attuale articolo 1117 Cod. civ. Viene data una definizione più articolata della nozione di "parti comuni" dell'edificio, che tiene conto - in particolare - delle significative ed estese innovazioni tecnologiche intervenute rispetto all'epoca dell'approvazione del codice civile, che hanno radicalmente trasformato il quadro dei servizi e delle utilità che si ritengono essenziali alla funzionalità abitativa dell'appartamento. In particolare, sono considerate "parti comuni": il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate. E ancora: le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia e gli stenditoi, 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.

**Rappresentanza (articolo 12).** Si conferisce all'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, il potere di consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio. E in materia di provvedimenti presi dall'amministratore, si prevede una procedura che consente ai condomini di ricorrere in tribunale per ottenere provvedimenti per le parti comuni rispetto ai quali l'amministratore o l'assemblea siano stati negligenti.

**Rendiconto condominiale (articolo 11).** Viene inserito l'articolo 1130-bis Cod. civ. che disciplina il rendiconto condominiale. Tra le novità: che 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 di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

**Riscossione contributi (articolo 19).** Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e per la riscossione delle sanzioni irrogate a norma dell'articolo 70, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, nono comma, del codice civile. I creditori del condominio non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un quadrimestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.