



LA RIFORMA DEL CONDOMINIO PASSA AL SENATO E DIVIENE “LEGGE”

Il Condominio finalmente trova la via della riforma, invero la Commissione di Giustizia del Senato, nella seduta del 20 novembre, ha definitivamente approvato *il disegno di legge* che prevede la modifica della disciplina degli immobili in condominio, anche se non entrerà in vigore nei tempi consueti, ma solo nella prossima primavera, decorsi sei mesi dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

La riforma della normativa condominiale non è una rivoluzione ma è il risultato di un lungo confronto dei diversi schieramenti politici, messa in atto per adeguare il Codice Civile all'evoluzione dei tempi degli ultimi 70 anni ed alle relative nuove esigenze sociali maturate. Era infatti dal 1942 che le norme condominiali non venivano “rinnovate” salvo pochissimi e marginali interventi con alcune leggi speciali.

Il problema della vetustà dell'impianto normativo fino ad ora vigente è stato solo in parte superato dall'orientamento della Giurisprudenza che, in numerose occasioni, ha dovuto adattare un “Istituto” ormai inadeguato alle nuove fattispecie evolute negli anni; con il risultato che a tutt'oggi la disciplina della materia ha trovato fondamento più nelle pronunce giurisprudenziali che nelle norme del Codice Civile.

Orbene, considerato quindi che all'epoca in cui il Condominio è stato istituito, a differenza di quanto avviene oggi, gran parte della popolazione cittadina non viveva negli stabili condominiali, bensì in case in affitto di un unico proprietario, viene da sé che la riforma della materia si imponeva.

Giunti a tal punto appaiono legittime alcune domande: *“cosa è cambiato davvero per il Condominio e per la figura dell'amministratore?”*; *“si poteva fare qualcosa di più?”*

Di certo molte sono le novità che interessano *“l'amministratore”*, cambia per esempio il limite per l'obbligatorietà della nomina *che passa da più di quattro a più di otto condomini (art. 1129 cc)*; alla durata della carica, che rimane di un anno ma con la novità del tacito rinnovo alla scadenza; all'aumento rilevante delle *attribuzioni*: si pensi solo a titolo esemplificativo alla tenuta del *registro dell'anagrafe condominiale*, che comporterà per l'amministratore un relevantissimo impegno; alla tenuta del *registro di contabilità* nel quale vanno registrate tutte le operazioni di dare/avere in ordine cronologico entro 30 giorni dall'effettuazione; e molte altre ... nel contempo però, esperti della materia, esaminando il testo licenziato, hanno già espresso le loro perplessità in merito.



LA RIFORMA DEL CONDOMINIO PASSA AL SENATO E DIVIENE “LEGGE”

Invero si sarebbe potuto cogliere l'occasione per dar vita ad un Istituto davvero nuovo, di concezione moderna soprattutto conforme alle normative vigenti negli altri Paesi dell'Unione Europea e fare del Condominio un soggetto di diritti autonomo, distinto dalle persone fisiche dei condomini, dotato di soggettività giuridica al pari delle “società”. Ciò avrebbe consentito di risolvere definitivamente molte problematiche connesse alla figura dell'amministratore che ne avrebbe tratto vantaggio; alla sua legittimazione attiva e passiva, i cui limiti sono spesso sono oggetto di discussione nelle aule di giustizia; così come né avrebbe tratto beneficio il Condominio che avrebbe finalmente cessato di essere un “*Ente di gestione*”. Ma tale innovazione è stata ritenuta non indispensabile al fine di raggiungere lo scopo della riforma ossia l'ammodernamento dell'Istituto del Condominio, e quindi si è confermata la configurazione pluralistica dell'Istituto, in base al quale i proprietari esclusivi delle unità abitative sono anche comproprietari delle parti comuni, la cui gestione continua ad essere affidata all'assemblea che attua le decisioni assunte in delibera per mezzo dell'amministratore da essa nominato.

Nonostante tutto comunque, ancorché non abbia inciso sulla configurazione giuridica del Condominio e siano presenti numerose contraddizioni per scarso coordinamento tra le norme, il nuovo testo di legge, così come approvato ossia con l'eliminazione di molte norme “invasive” della proprietà, apporta nella materia del Condominio sicuramente *novità positive e miglioramenti*.

A tal punto si rende necessario per una migliore comprensione della legge in discussione procedere alla rassegna dei singoli articoli, ponendo a confronto, per maggior chiarezza, solo la normativa codicistica fino ad oggi in vigore e quella nuova:

ART 1

1. L'articolo 1117 del Codice Civile è sostituito dal seguente:

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



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

- 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**, 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".

Detto articolo, rispetto a quello fino ad oggi in vigore, introduce una definizione più articolata di "parti comuni" dell'edificio; sono ora esplicitamente compresi nelle parti comuni le facciate, i parcheggi, i sottotetti, gli impianti di condizionamento, quelli per la ricezione radio Tv, anche satellitare o via cavo.

ART. 2

1. Dopo l'articolo 1117 del Codice Civile sono stati inseriti le seguenti norme:

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 condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117.

Detto articolo di nuova formulazione, consente di ampliare la nozione di Condominio, includendovi espressamente anche i cosiddetti condomini orizzontali quali, ad esempio, i villaggi residenziali e i supercondomini. Con detta riforma quindi viene ufficializzato che al Supercondominio va applicata la normativa del Condominio e non quella della comunione, oggetto di disputa fino ad oggi e per l'effetto all'assemblea del supercondominio avranno diritto di partecipare tutti i proprietari dei vari edifici: non potrà quindi essere considerata valida una eventuale clausola del regolamento che attribuisca questo diritto ai soli amministratori dei vari stabili.



ART. 1117 - ter - (Tutela 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.

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 dall'art. 1136, II comma (... un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio ...)**

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.



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

Il condomino non può sottrarsi all'obbligazione 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 tali 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".

L'articolo 3 quindi interviene sull'art. 1118 del Codice Civile per precisare che il singolo condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento se il suo distacco non comporta squilibri tali da compromettere la normale erogazione di calore agli altri condomini o aggravii di spesa. Si è in tal modo cristallizzato quanto la giurisprudenza ha nel tempo consolidato con le copiose pronunce degli ultimi anni.

ART. 4

1. L'articolo 1119 del Codice Civile è sostituito dal seguente:

*"ART. 1119 - (Indivisibilità). - Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte con **il consenso di tutti i partecipanti al condominio** all'uso comune, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari".*

E' stata aggiunta solo la frase "consenso di tutti i partecipanti al condominio".

ART. 5

1. Dopo il primo comma dell'art. 1120 del Codice Civile il quale sancisce che i condomini con la maggioranza indicata dal V comma dell'art. 1136 CC (numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio) possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni; **sono stati inseriti i** seguenti articoli:

" I condomini, con la maggioranza indicata dal II comma dell'art. 1136 (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio), possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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 conseguono 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 entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al punto 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".

L'art. 5 novella l'art. 1120 Codice Civile in materia di innovazioni. Il testo conferma che i condomini (a maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno i 2/3 dei millesimi), possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, ma aggiunge che per le innovazioni che hanno ad oggetto sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, abbattimento di barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, parcheggi, installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti centralizzati radiotelevisivi e telematici è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi.

ART. 6

1. L'articolo 1122 del Codice Civile è stato 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***



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere **che rechino danno** alle parti comuni ovvero **determinino un pregiudizio** alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Detta norma è rimasta pressoché uguale nelle sue linee generali è stata solo meglio specificata nel contenuto

ART. 7

1. Dopo l'art. 1122 del Codice Civile sono inseriti i seguenti:

*“Art. 1122 bis – (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti non 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.*

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

Quando si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato né 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'art. 1136 Cod. Civ. V comma, (numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i 2/3 del valore dell'edificio) 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 II comma dell'art. 1136.**

Sul punto il Garante della privacy ha emesso un provvedimento specifico nel 2003 precisando che in caso di impianti condominiali deve essere garantita la salvaguardia della riservatezza dei frequentatori delle parti comuni. E' vietato ad esempio riprendere l'ingresso delle singole unità immobiliari e le immagini registrate non devono essere oggetto di successiva comunicazione e diffusione.

L'installazione degli impianti deve essere regolarmente deliberata dall'assemblea, con la maggioranza prevista dal II comma dell'art. 1136 CC.

L'Autorità Garante ha comunque raccomandato il rispetto del principio della proporzionalità fra mezzi impiegati ed obiettivi da perseguire; in ogni caso l'art. 13 del Codice privacy (D.Lgs. 196/2003) prescrive l'informazione a mezzo cartelli segnalatori dell'area video sorvegliata.

Secondo una recente sentenza della Cassazione Penale (n. 22602 / 2008) "Possono essere legittimamente effettuate le videoriprese dall'esterno di un edificio del quale si inquadri e si riprenda il cortile; non vi è alcuna intrusione nella privata dimora di alcuno in quanto i luoghi oggetto di percezione vanno qualificati come sposti al pubblico, caratterizzati quindi da uno spazio soggetto alla visibilità di coloro che vi si trovino"

ART. 8

1. All'art. 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 ciascuno piano dal suolo".*

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

La normativa precedente si riferiva solo alle scale ora invece la disciplina è stata estesa anche agli ascensori.



ART. 9

1. “Art. 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 nn. 6 e 7 dell'art. 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 i 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 responsabilità civile 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 da periodo precedente per lo specifico condominio.**

Sul luogo di accesso al Condominio 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 può accedervi per prendere visione ed estrarre copia a proprie spese, della rendicontazione periodica.



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63 I° 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'art. 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) dell'undicesimo comma, 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 e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, a titolo di 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;



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

- 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.

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».

Detto articolo è stato completamente rinnovato dal presente disegno di legge e a titolo comparativo di riporta di seguito la vecchia normativa: "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'art. 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".

Come si può ben vedere le **responsabilità** dell'amministratore sono **notevolmente aumentate** e questo è il risultato dell'evoluzione del ruolo stesso dell'amministratore, vedi all'uopo la legislazione speciale che gli ha affidato sempre nuove responsabilità riferite anche alla tutela di interessi pubblici, tra i quali la sicurezza degli impianti, il risparmio energetico; il rispetto dell'ambiente e l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero edilizio ed i benefici fiscali per i condomini. Corre l'obbligo di segnalare sul punto una importante 401/2009 che ha stabilito: **In caso di mancata formazione della volontà assembleare e l'omesso stanziamento dei fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può**



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non aver attuato interventi per non aver attuato interventi che non era in suo normale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva le necessarie provviste; in tale situazione la responsabilità ricade in capo a ciascun condomino".

Considerate le responsabilità che ricadono sull'amministratore è fondamentale che questi, prima di assumere il proprio incarico evidenzi in forma scritta le prestazioni che fornirà ed i relativi compensi richiesti per consentirne l'approvazione in sede di nomina o di conferma; non esistono tariffari delle competenze e la giurisprudenza ha chiarito che si deve concordare una sorta di contratto con l'assemblea in occasione della nomina, ivi compreso il compenso extra allorché si debbano eseguire interventi straordinari allo stabile condominiale e/o attività esorbitanti l'ordinaria gestione.

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



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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'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».

Il precedente articolo era composto solo dai primi quattro punti, quindi come si può facilmente evincere la riforma ha ampliato fortemente lo scarno contenuto della precedente norma fissando e regolando in modo puntuale tutti i doveri a cui deve adempiere l'amministratore nello svolgimento del proprio mandato.

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, i fondi disponibili e le 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



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

di una **nota sintetica** 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** 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».

Con detta norma sono stati finalmente indicati i criteri generali che devono seguirsi per l'elaborazione dei bilanci di esercizio. Invero fino ad oggi la contabilità condominiale era libera nelle "forme" e nel "contenuto" e quindi era sufficiente che fosse idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, ma non doveva necessariamente comporsi di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e quanto meno di una nota esplicativa.

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»; (il fondo speciale ora è previsto solo all'occorrenza)



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, *(fino ad oggi servivano i 2/3 del valore dell'edificio e i 2/3 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; *(detto comma è rimasto identico)*

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 ed un terzo dei partecipanti al condominio, *(fino ad oggi non era previsto in seconda convocazione il quorum per la valida costituzione dell'assemblea)*. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, *(il quorum per deliberare è stato ridotto invero fino ad oggi occorreva un numero di voti pari ad 1/3 dei partecipanti al condominio mentre ora è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentino sempre 1/3 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**



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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, (*maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio*);

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma (tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni), e all'articolo 1122-BIS, terzo comma (*modificazioni che si rendano necessarie alle cose comuni ...*), 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, (anche questo quorum deliberativo è stato ridotto poiché fino ad oggi era necessario un numero di voti che rappresentasse la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 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».

Con l'introduzione di detta nuova normativa quindi sono stati abbassati i quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea.

Per meglio comprendere si ricapitola:

I° CONVOCAZIONE: *Per la valida costituzione: devono essere presenti tanti condomini che rappresentino i 2/3 dei millesimi dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio;*

Per la deliberazione: maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio;

II° CONVOCAZIONE *Per la valida costituzione: tanti condomini che rappresentino 1/3 dei partecipanti al condominio ed 1/3 del valore dell'edificio;*

Per la valida delibera: maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

Le deliberazioni sulla nomina e revoca dell'amministratore, sulle innovazioni di interesse sociale (sicurezza, barriere architettoniche; parcheggi ..) e sulle riparazioni straordinarie:

- *maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi*

Le deliberazioni su tutte le altre innovazioni:

- *maggioranza degli intervenuti ed i 2/3 dei millesimi;*

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, con l'esclusione dell'articolo 669-OCTIES, sesto comma, del codice di procedura civile».

Detta normativa è stata solo meglio spiegata sotto il profilo formale ma dal canto sostanziale non è cambiato pressoché nulla

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 (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio) ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107».

B) è aggiunto, infine, 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, è sostituito dal seguente:

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

Detta prescrizione si è resa necessaria in seguito alla sentenza della Corte di Cassazione che si è pronunciata a sezioni unite, con la quale nel 2008 ha fatto venir meno la solidarietà passiva del Condominio. Per meglio specificare, fino a detto momento, ogni creditore poteva rivalersi, per il recupero del proprio credito, anche nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.

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.



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

Fino ad oggi la sospensione del servizio era consentita solo ed esclusivamente nel caso in cui veniva contemplata dal Regolamento di Condominio.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed 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».

Normativa inserita ex novo

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 mani**, 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'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



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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.**

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 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 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.



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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».

Nudo proprietario e 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, 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 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



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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.** - Presso ogni ufficio provinciale dell'Agencia del territorio è istituito un registro degli amministratori di condominio.

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 contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e 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 le 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 di un 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 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, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, 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».

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, 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, 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».

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

ART. 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, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice».



AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI
ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA PER LA GESTIONE DI IMMOBILI

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, 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, dopo le parole: «per le cause tra condomini» sono inserite le seguenti: «, ovvero tra condomini e condominio».

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.

Avv. Isabella Filosa