

N. 4041-541-2514-2608-3682-4139-4168-A

CAMERA DEI DEPUTATI

PROPOSTA DI LEGGE

**APPROVATA, IN UN TESTO UNIFICATO,
DAL SENATO DELLA REPUBBLICA**

il 26 gennaio 2011 (v. stampati Senato nn. 71, 355, 399, 1119, 1283)

D'INIZIATIVA DEI SENATORI

**LEGNINI, BARBOLINI, CASSON, MARINARO, MARITATI, MICHE-
LONI, MONGIELLO, PAPANIA, PEGORER, SBARBATI; PASTORE,
SARO, AMATO, GHIGO, COSTA, LUSI, VICARI, NESSA, CAR-
RARA, BETTAMIO, BATTAGLIA, IZZO, TANCREDI, FLERES; MU-
GNAI; CARRARA, CASTRO, LICASTRO SCARDINO, CONTINI,
BETTAMIO, PICCONE, SCIASCIA, RIZZOTTI, ASCIUTTI, VALDI-
TARA, DE ECCHER, DI STEFANO, SCOTTI, AMATO; VALENTINO**

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

*Trasmessa dal Presidente del Senato della Repubblica
il 27 gennaio 2011*

NOTA: La II Commissione permanente (Giustizia), il 13 settembre 2012, ha deliberato di riferire favorevolmente sul testo della proposta di legge n. 4041. In pari data, la Commissione ha chiesto di essere autorizzata a riferire oralmente. Per il testo delle proposte di legge nn. 541, 2514, 2608, 3682, 4139 e 4168 si vedano i relativi stampati.

E

PROPOSTE DI LEGGE

n. 541, d'iniziativa del deputato VITALI

Modifica dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, in materia di tenuta del registro condominiale previsto negli articoli 1129 e 1138 del medesimo codice

Presentata il 29 aprile 2008

n. 2514, d'iniziativa del deputato GALATI

Modifica dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, in materia di tenuta del registro condominiale previsto negli articoli 1129 e 1138 del medesimo codice

Presentata il 17 giugno 2009

n. 2608, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

TORRISI, SISTO

Modifiche al codice civile e altre disposizioni concernenti la disciplina del condominio negli edifici

Presentata il 14 luglio 2009

n. 3682, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

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

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

Presentata il 30 luglio 2010

n. 4139, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MAGGIONI, REGUZZONI, NICOLA MOLTENI, BITONCI, BONINO, BRAGANTINI, CAVALLOTTO, CHIAPPORI, D'AMICO, DESIDERATI, DI VIZIA, FOLLEGOT, GRIMOLDI, LAURA MOLTENI, MONTAGNOLI, PINI, STUCCHI

Modifiche agli articoli 1130 e 2770 del codice civile e all'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, in materia di amministrazione dei condomini e dei relativi crediti

Presentata il 4 marzo 2011

E

n. 4168, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**GIAMMANCO, CECCACCI RUBINO, CATANOSO GENOESE,
CAZZOLA, VINCENZO ANTONIO FONTANA, ANTONINO FOTI,
FRASSINETTI, PELINO, TOCCAFONDI**

Introduzione dell'articolo 1138-*bis* del codice civile,
concernente il diritto di detenere animali domestici
per compagnia nelle abitazioni private

Presentata il 10 marzo 2011

(Relatore: **TORRISI**)

PARERE DELLA I COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E INTERNI)

Il Comitato permanente per i pareri,

esaminato il nuovo testo della proposta di legge C. 4041, approvata, in un testo unificato, dal Senato, recante « Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici »;

rilevato che:

il provvedimento novella il codice civile e le sue disposizioni di attuazione in relazione alla materia del condominio degli edifici, la quale, anche sulla scorta della giurisprudenza della Corte costituzionale, è riconducibile alla materia « ordinamento civile », di competenza legislativa esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera *l*), della Costituzione;

l'articolo 26, comma 1, capoverso, nel prevedere l'istituzione di un registro degli amministratori di condominio, è riconducibile alla materia delle professioni, la quale è attribuita dall'articolo 117, terzo comma, della Costituzione alla legislazione concorrente di Stato e regioni: peraltro la Corte costituzionale ha in più occasioni affermato che in questa materia spetta allo Stato dettare le norme di principio e con la sentenza n. 28 del 2005 ha dichiarato illegittima la legge della regione Marche n. 57 del 2007, la quale istituiva un registro regionale degli amministratori di condominio;

osservato che:

l'articolo 7, comma 1, capoverso articolo 1122-*bis*, nel consentire l'installazione — sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato — di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di *singole unità* (immobiliari) del condominio, dispone l'obbligo, per gli altri condomini, di consentire l'accesso alle proprie unità immobiliari ove ciò sia necessario per la progettazione e l'esecuzione delle opere connesse agli impianti in questione, con la sola limitazione che, qualora siano necessarie modificazioni delle *parti comuni* (quindi non anche delle parti di proprietà individuale dei singoli condomini diversi dall'interessato), l'interessato deve sottoporre queste ultime all'assemblea dei condomini, la quale, a maggioranza qualificata, può imporre modalità alternative di esecuzione delle opere o cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio;

la disposizione dell'ultimo comma del capoverso articolo 1122- *bis* sopra richiamato — là dove stabilisce che il condomino terzo deve consentire l'accesso nella sua unità immobiliare quando necessario, oltre che per la progettazione, anche « per l'esecuzione delle opere » — sembra poter essere interpretata nel senso che il condomino terzo deve consentire anche l'esecuzione di lavori che interessano la

sua proprietà individuale: e ciò senza il filtro della delibera assembleare a maggioranza qualificata di cui al penultimo comma, che, come detto, riguarda i soli interventi sulle parti comuni;

l'obbligo per il condomino terzo di consentire l'accesso alla propria unità immobiliare ove ciò sia necessario per la progettazione e l'esecuzione delle opere connesse agli impianti privati sopra detti potrebbe risultare eccessivamente limitativo della proprietà privata individuale, anche alla luce dell'articolo 42 della Costituzione, che, nel tutelare la proprietà privata, prevede che la legge possa stabilire limiti per essa allo scopo di assicurarne la funzione sociale,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente condizione:

l'articolo 7, comma 1, capoverso articolo 1122-*bis*, sia riformulato in modo da contemperare l'interesse di ogni condomino a realizzare, anche sulle superfici comuni, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio della propria unità immobiliare con il diritto di proprietà del singolo condomino terzo sulla propria unità immobiliare individuale, a tal fine prevedendo idonee garanzie per assicurare il minore sacrificio possibile del diritto di proprietà di quest'ultimo.

PARERE DELLA VI COMMISSIONE PERMANENTE (FINANZE)

NULLA OSTA

PARERE DELLA VIII COMMISSIONE PERMANENTE (AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI)

La VIII Commissione,

esaminato il nuovo testo C. 4041, approvato dal Senato, recante « Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici », come risultante dall'esame degli emendamenti approvati,

considerati gli articoli 25 e 26 relativi, rispettivamente, alla istituzione del Repertorio dei condomini e del Registro degli amministratori di condominio che introducono adempimenti che rischiano di appesantire le procedure di gestione condominiale, anche in relazione alla ridefinizione territoriale degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio;

rilevata l'opportunità di un ulteriore approfondimento sulla disciplina relativa ai rapporti tra creditori e condomini di cui all'articolo 18, nonché sulle disposizioni che modificano i *quorum* costitutivi e deliberativi delle assemblee condominiali,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

valuti la Commissione di merito l'opportunità di rivedere il contenuto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, al fine di evitare appesantimenti burocratici che si determinerebbero con l'istituzione del Repertorio dei condomini e del Registro degli amministratori di condominio.

PARERE DELLA IX COMMISSIONE PERMANENTE

(TRASPORTI, POSTE E TELECOMUNICAZIONI)

La IX Commissione,

esaminato il nuovo testo della proposta di legge recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (C. 4041, approvata dal Senato, e abb.);

premesso che le ragioni dell'intervento normativo recato dalla proposta di legge in oggetto risiedono nell'insufficienza della disciplina contenuta nel codice civile, nella necessità di superare il concetto « verticale » del condominio e di adeguarlo alle nuove realtà edilizie (villette a schiera, supercondomini), nell'esigenza di cristallizzare normativamente gli indirizzi giurisprudenziali prevalenti, anche al fine di ridurre il contenzioso in materia;

valutati positivamente gli articoli 1, 5, 7 e 27, che recano disposizioni volte a consentire un più facile ingresso della tecnologia nel condominio, con particolare riguardo alle fonti di energia rinnovabili, agli impianti di videosorveglianza e alle reti in fibra ottica;

considerato, tuttavia, che gli articoli 25 e 26, concernenti l'istituzione, rispettivamente, del repertorio dei condomini e del

registro degli amministratori di condominio rischiano di introdurre inutili aggravii burocratici, dal momento che gli obblighi di annotazione nel repertorio dei condomini previsti dall'articolo 25 potrebbero essere limitati ai soli dati essenziali del condominio e che il registro degli amministratori potrebbe rappresentare una mera duplicazione di alcune informazioni già contenute nel repertorio dei condomini,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti osservazioni:

1) si valuti l'opportunità di limitare gli obblighi di annotazione nel repertorio dei condomini di cui all'articolo 25 ai soli dati essenziali ed effettivamente rilevanti del singolo condominio, quali il codice fiscale, le unità immobiliari che compongono il medesimo condominio con i relativi estremi catastali nonché la nomina e cessazione dell'amministratore;

2) si valuti l'opportunità di sopprimere il registro degli amministratori di condominio, facendo confluire alcune informazioni essenziali in esso contenute nel repertorio dei condomini.

PARERE DELLA X COMMISSIONE PERMANENTE

(ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIO E TURISMO)

La X Commissione,

esaminato il nuovo testo del progetto di legge recante Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici (C. 4041, approvata dal Senato, ed abb.) che riordina complessivamente la disciplina in materia di condominio degli edifici;

esprimendo apprezzamento per alcune delle modifiche apportate dalla Commissione Giustizia della Camera, con importanti novità rispetto al testo originario approvato in prima lettura dal Senato il 26 gennaio 2011, in particolare per le modifiche finalizzate alla soppressione di alcune norme che potevano comportare un incremento del contenzioso giudiziario e alla compiuta disciplina del tema della morosità del condominio;

rilevate alcune criticità in relazione all'articolo 25, concernente l'istituzione del Repertorio dei condomini, nel quale devono essere annotati, per ogni condominio, una quantità di dati di poco rilievo e di scarsa utilità, i cui costi rischiano di gravare in modo eccessivo sui cittadini;

prendendo atto, in relazione all'articolo 26, concernente l'istituzione del Registro degli amministratori di condominio, degli apprezzabili miglioramenti apportati rispetto al testo proveniente dal Senato, ma comunque sottolineando la necessità di conformarsi alle recenti innovazioni normative, europee e nazionali, tutte dirette alla liberalizzazione delle attività professionali, per le quali peraltro può essere opportuno prevedere forme di riconoscimento finalizzate esclusivamente alla tutela dei consumatori,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti condizioni:

a) sia prevista la semplificazione degli atti che devono essere obbligatoriamente annotati nel Repertorio del condominio, di cui all'articolo 25, ed in particolare siano soppresse le lettere *h*) e *i*) del primo comma del novellato articolo 71 del codice civile ovvero, in subordine, sia soppressa la lettera *i*) e aumentata l'entità delle obbligazioni di cui alla lettera *h*);

b) all'articolo 26, capoverso Art. 71-*bis*, sesto comma, siano soppresse le parole: « Agli iscritti al registro è riconosciuta competenza specifica per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio ».

PARERE DELLA XII COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI SOCIALI)

La XII Commissione,

esaminato, per le parti di competenza, il nuovo testo della proposta di legge C. 4041, approvata dal Senato, e abb. recante « Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici », quale risultante dagli emendamenti approvati;

ritenuto che, all'articolo 16, la previsione di aggiungere un comma all'articolo 1138 del codice civile per stabilire che « Le norme del regolamento non possono porre limiti alle destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva né vietare di possedere o detenere animali da compagnia » appare lesiva dell'autonomia privata e delle prerogative del diritto di proprietà e che pertanto andrebbe, ad avviso della Commissione, interamente soppressa;

considerato tuttavia che la competenza della Commissione riguarda esclusivamente la parte che fa riferimento al divieto di possedere o detenere animali da compagnia,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

valuti la Commissione di merito l'opportunità, all'articolo 16, comma 1, lettera *b*), di sopprimere le seguenti parole: « né vietare di possedere o detenere animali da compagnia ».

PARERE DELLA XIII COMMISSIONE PERMANENTE (AGRICOLTURA)

La XIII Commissione,

esaminato il nuovo testo delle proposte di legge C. 4041 ed abbinato elaborato dalla II Commissione, recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti osservazioni:

all'articolo 16, si invita la Commissione di merito a formulare con maggiore precisione il nuovo testo dell'articolo 1138 del codice civile, sul divieto di possedere o detenere animali da compagnia, in modo da evitare ulteriore contenzioso, con particolare riferimento alla definizione di tali animali e per quanto riguarda gli aspetti del pericolo e del disturbo nei confronti degli altri condomini;

al fine di ridurre gli oneri di gestione dei condomini, si valuti l'opportunità di ridurre all'essenziale i dati che devono essere annotati nel repertorio dei condomini di cui all'articolo 25 e di sopprimere l'articolo 26, sul registro degli amministratori di condominio, che da una parte appare un'inutile duplicazione di dati già contenuti nel citato repertorio e dall'altra istituisce di fatto un albo professionale e determina quindi una limitazione della concorrenza.

TESTO

DELLA PROPOSTA DI LEGGE C. 4041,
APPROVATA DAL SENATO

—

ART. 1.

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

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

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

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

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

NUOVO TESTO

DELLA PROPOSTA DI LEGGE C. 4041, APPROVATA
DAL SENATO, COME RISULTANTE DAGLI EMENDAMENTI APPROVATI DALLA COMMISSIONE

—

ART. 1.

1. *Identico*:

« 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) *identico* ».

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.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condomini, salvo che la condizione dei luoghi lo richieda, tenuto conto dell'amenità, della comodità o di altre qualità dei beni che ivi si trovano.

Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144. La cessazione della tolleranza può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore, a tutti i condomini.

ART. 1117-ter. — (*Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni*). — La sostituzione delle parti comuni, ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, quinto comma.

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 contenere l'indicazione dell'oggetto della deliberazione, l'individuazione delle parti comuni oggetto della modificazione o sostituzione e la descrizione specifica delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.

ART. 2.

1. *Identico:*

« ART. 1117-bis. — (*Ambito di applicabilità*). — *Identico.*

Soppresso.

Soppresso.

Soppresso.

Soppresso.

Soppresso.

La deliberazione, redatta con atto pubblico a pena di nullità, non deve determinare danno ai diritti dei singoli condomini in forza dei rispettivi titoli di proprietà e deve contenere la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

ART. 1117-*quater*. — (*Tutela delle destinazioni d'uso*). — In caso di attività **contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino ed 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 ».

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, **tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali.**

Soppresso.

ART. 1117-*ter*. — (*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'articolo 1136, secondo comma ».**

Soppresso.

Soppresso.

ART. 3.

1. *Identico:*

« 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, **né essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi.**

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, 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 di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma ».

ART. 4.

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

« ART. 1119. — (*Indivisibilità*). — Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune **per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-ter se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno**, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. **Si applicano le disposizioni degli articoli 1111 e seguenti** ».

ART. 5.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il primo comma è **sostituito dai** seguenti:

« **Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza**

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

Identico.

Il condomino, **ove venga oggettivamente constatato che il proprio immobile non gode della normale erogazione di calore, a causa di problemi tecnici dell'impianto condominiale, e questi, nell'arco di una intera stagione di riscaldamento, non sono risolti dal condominio**, può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, **a condizione che dal suo distacco non derivino squilibri tali da compromettere la normale erogazione di calore agli altri condomini o aggravii di spesa. In tali casi** 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 ».

ART. 4.

1. *Identico:*

« ART. 1119. — (*Indivisibilità*). — Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte **con delibera unanime** all'uso comune, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari ».

ART. 5.

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

Soppresso.

indicata dal quarto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio nel rispetto, se del caso, delle disposizioni di cui al secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

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;

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

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto

« 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) *identico*;

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 **e 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.**

Identico ».

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 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 che provvede in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 1171 ».

ART. 7.

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

« ART. 1122-bis. — (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). — Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle

ART. 6.

1. *Identico*:

« 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 un significativo pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio**.

Identico ».

Soppresso.

ART. 7.

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

Soppresso.

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 per cento della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea.

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

« 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 all'articolo 1136, quinto comma, 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. **In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.**

L'interessato ed 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 ».

ART. 8.

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

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

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

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

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

« ART. 1126. — (Lastrici solari di uso esclusivo). — Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia comune a tutti i condomini, quelli che ne

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere.

Soppresso.

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. *Identico:*

a) *identico:*

« 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 ».

Soppresso.

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 ».

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

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, **l'amministratore dichiara all'assemblea di aver assolto agli oneri di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice** e comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, **nonché l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati**, il locale 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'amministratore, entro dieci giorni dall'accettazione, provvede altresì all'aggiornamento dei dati del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'amministratore, all'atto **dell'accettazione** della nomina, **ove richiesto**, deve presentare ai condomini, **sotto pena di nullità della nomina stessa**, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato. **I massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.**

ART. 9.

1. *Identico:*

« ART. 1129. — *(Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)*. — Quando i condomini sono più di quattro, 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'amministratore, entro **trenta** giorni dall'accettazione, provvede altresì all'aggiornamento dei dati del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'amministratore, all'atto della nomina deve presentare ai condomini una polizza **individuale di responsabilità civile** per gli atti compiuti **nell'esercizio** del mandato **i cui oneri sono posti a carico dei condomini.**

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione 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.

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 può accedervi per 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 quattro mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni

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 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.**

Identico.

Identico.

Identico.

Identico.

Soppresso.

per l'attuazione del presente codice. L'amministratore risponde dei danni a lui imputabili per il ritardo.

L'incarico di amministratore ha durata di due anni, **salvo diversa espressa deliberazione dell'assemblea**, 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. 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 **se vi sono fondati sospetti** di gravi irregolarità.

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 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;

L'incarico di amministratore ha durata di due anni 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) 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, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.**

Identico:

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) *identico*;

3) *identico*;

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, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

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

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui agli articoli **1117-quater**, **1122-bis** e 1130, numeri 6), 7), 9) e 10);

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

9) **l'inerzia di fronte a situazioni che richiedono il suo intervento per la sicurezza ai sensi dell'articolo 1122-bis.**

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 ».

4) *identico*;

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) *identico*.

soppresso.

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. L'amministratore non ha diritto a compensi ulteriori salvo diversa deliberazione dell'assemblea che ne ha deliberato la nomina.

Identico.

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 ».

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

ART. 10.

1. *Identico:*

« ART. 1130. — (*Attribuzioni dell'amministratore*). — *Identico:*

1) *identico;*

2) *identico;*

3) *identico;*

4) *identico;*

5) *identico;*

6) *identico;*

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. Decorso 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 sette 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) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-ter;

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

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) *identico;*

soppresso;

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

11) 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 è redatto con criteri di competenza; le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve 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 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 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.

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

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

ART. 11.

Identico.

ART. 12.

1. Al primo comma dell'articolo 1131 del codice civile le parole: « dall'articolo

a) al primo comma, le parole: « dall'articolo precedente » sono sostituite dalle seguenti: « dall'articolo 1130 » ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto »;

b) dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:

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

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

« Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini, previa diffida all'amministratore o in mancanza a tutti gli altri condomini, può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio. Il tribunale può anche autorizzare l'esecuzione degli interventi opportuni e la ripartizione delle spese ».

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.

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

precedente » sono sostituite dalle seguenti: « dall'articolo 1130 » ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo **1120 e, in ogni caso, in materia di atti di alienazione, concessione in godimento o disposizione di beni comuni, costituzione di servitù attive e passive nonché** nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, **l'amministratore rappresenta anche i condomini assenti o dissenzienti e** ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto ».

soppressa.

Soppresso.

ART. 13.

1. *Identico:*

« ART. 1134. — (Gestione di iniziativa individuale). — *Identico* ».

Soppresso.

l'esecuzione della deliberazione ineseguita. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza, disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese ».

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

« L'assemblea può autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita e la sicurezza della zona in cui il condominio è ubicato anche mediante la preventiva raccolta di dati relativi ai bisogni e alle esigenze di lavoro di residenti e abitanti ».

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 nu-

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

a) 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. *Identico:*

« ART. 1136. — *(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)*. — *Identico.*

Identico.

Identico.

mero 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.

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

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e all'articolo 1122-ter, secondo 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 **con atto di citazione** chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deli-

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-ter, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, secondo comma**, devono essere **sempre** approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

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.

Identico.

Identico ».

ART. 15.

1. *Identico:*

« ART. 1137. — (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*). — *Identico.*

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

berazione 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 ».

ART. 16.

1. All'articolo 1138 del codice civile, 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 ».

ART. 17.

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

« 14-*bis*) gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter*, e le sentenze che hanno per oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni o modi-

o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Identico.

Identico.

ART. 16.

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

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

« *Identico* »;

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

« Le norme del regolamento non possono porre limiti alle destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva né vietare di possedere o detenere animali da compagnia ».

ART. 17.

Soppresso.

ficazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio ».

2. All'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma è aggiunto il seguente:

« La trascrizione degli atti di cui al numero 14-bis) dell'articolo 2643, eseguita a favore e contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati ».

ART. 18.

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

ART. 19.

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 **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.**

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

ART. 17.

1. *Identico.*

ART. 18.

1. *Identico:*

« 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.

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 ».

ART. 20.

1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, **il primo comma** è sostituito dal seguente:

« 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 ».

ART. 21.

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

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 **dovuti alla data del subentro.**

Identico ».

ART. 19.

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

« **ART. 64.** — *Identico.*

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. *Identico:*

« 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. 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. 22.

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; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

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'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima; **inoltre l'assemblea, sia in prima sia in seconda convocazione, non può svolgersi in un giorno in cui ricorre una festività religiosa riconosciuta come tale dalla Chiesa cattolica o dalle confessioni che, ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, hanno stipulato intese con lo Stato.**

Identico ».

ART. 21.

1. *Identico*:

« ART. 67. — *Identico*.

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 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 all'assemblea.

Salvo patto contrario, gli usufruttuari e, in loro vece ove sussistano, i conduttori esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. **Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari.**

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 ».

Identico.

Identico.

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.

Identico.

ART. 23.

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. 24.

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 riveduti o modificati, all'unanimità. Tali valori, anche nell'interesse di un solo condomino, possono essere riveduti o modificati, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, terzo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore **di calcolo materiale**;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, **di modificazione delle destinazioni d'uso** 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.

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

ART. 22.

Identico.

ART. 23.

1. *Identico:*

« ART. 69. — I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 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**

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millimetrica 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 ».

ART. 25.

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 100 e, in caso di recidiva, fino ad euro 1.000. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie ».

ART. 26.

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

« ART. 71. — È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Identico.

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.

Identico.

ART. 25.

1. *Identico:*

« ART. 71. — È istituito, presso ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, il Repertorio dei condomini, nel quale sono annotati, per ogni condominio:

a) il titolo;

b) il codice fiscale;

c) le unità immobiliari che lo compongono con i relativi estremi catastali;

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

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

Nel registro sono indicati, oltre ai dati di cui al terzo comma, la data di iscrizione nel registro, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

d) le delibere condominiali che dispongono la modifica della destinazione d'uso, l'alienazione o l'acquisto di ulteriori beni immobili condominiali;

e) le delibere condominiali che hanno per oggetto la nomina o la revoca degli amministratori;

f) i regolamenti di condominio e i relativi atti modificativi;

g) i bilanci del condominio;

h) tutti gli atti o i contratti da cui derivano obbligazioni a carico del condominio di valore superiore a 10.000 euro;

i) le liti attive e passive; le sentenze e le ordinanze emesse in cause nelle quali il condominio è parte in causa.

L'amministratore del condominio comunica all'Agenzia del territorio ogni atto o fatto soggetto ad annotazione entro il termine di trenta giorni dal suo compimento. Salvo che il fatto costituisca reato, ogni ritardo e ogni omissione sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 50 ad euro 5.000 ».

Le modalità attuative del Repertorio sono approvate con provvedimento dell'Agenzia del territorio entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, prevedendo in ogni caso che i dati contenuti nel Repertorio siano gestiti con modalità informatizzate, tali da consentire la ricerca per denominazione e indirizzo del condominio, sia per codice fiscale, sia per nome dell'amministratore.

Il Ministro dell'economia e delle finanze determina con proprio decreto, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite le associazioni degli amministratori che ne facciano richiesta, le somme dovute per la registrazione della nomina e della cessazione dell'amministratore dell'Ufficio non-

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e al quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. Le sanzioni sono irrogate dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura competente per territorio. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nel registro per i cinque anni successivi.

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

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

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

1) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non

ché, in misura non superiore al rimborso delle spese, quelle dovute per l'accesso ai dati del repertorio ».

Soppresso.

Soppresso.

Soppresso.

Soppresso.

colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;

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

I diritti annuali di segreteria per l'iscrizione al registro sono determinati dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sulla base di procedure indicate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze, con cadenza biennale, al fine di garantire l'equilibrio finanziario relativo alla tenuta del registro. La tenuta del registro non deve comportare oneri a carico della finanza pubblica ».

(vedi articolo 26, comma 1, capoverso articolo 71).

Soppresso.

ART. 26.

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'Agenzia del territorio è istituito un registro degli amministratori di condominio.

Possono essere iscritti al registro 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 inhabilitati ovvero dichiarati falliti;

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, secondo i criteri definiti dall'Agenzia del territorio;

h) che hanno sottoscritto un'assicurazione per responsabilità professionale, secondo i criteri definiti dall'Agenzia del territorio.

Al registro possono essere iscritte 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 secondo comma comporta la cancellazione dal registro. L'iscrizione può essere sospesa per un periodo non superiore a due anni, in caso di grave negligenza professionale debitamente accertata, secondo procedure definite dall'Agenzia del territorio.

Per 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, l'iscrizione al registro è disposta anche in assenza dei requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* del secondo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Agli iscritti al registro è riconosciuta competenza specifica per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio. L'iscrizione al registro, tuttavia, non costituisce requisito per l'esercizio di tale attività.

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, ad accesso individuale protetto da una parola chiave, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei rendiconti mensili di cui all'articolo 1129, settimo comma, dei documenti di cui all'articolo 1130, numeri 7), 8), 9 e 10), del codice e degli altri documenti espressamente previsti dalla delibera assembleare. L'aggiornamento del sito avviene con cadenza mensile, salvo diversa previsione dell'assemblea. 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. 27.

1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentite le associazioni degli amministratori condominiali, emana con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il regolamento di attuazione del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 26 della presente legge, assicurandone l'unitarietà sul territorio nazionale con le opportune modalità tecniche di confluenza in rete dei dati. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati del registro, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia richiesta. L'importo dei diritti di segreteria di cui al secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

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

ART. 28.

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

ART. 27.

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. 28.

Identico.

ART. 29.

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. 30.

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

ART. 31.

1. I 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 19 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

ART. 32.

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. 29.

Identico.

ART. 30.

Identico.

ART. 31.

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. 32.

Identico.

€ 4,00



16PDL0063160