



Legislatura 16^o - 2^a Commissione permanente

Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici

NUOVO TESTO UNIFICATO PROPOSTO DAL COMITATO RISTRETTO PER I DISEGNI DI LEGGE N. 71, 355, 399, 1119, 1283

Sono stati posti a confronto gli articoli del codice civile e le altre norme di legge in materia di condominio negli edifici e la nuova proposta di testo unificato predisposto dal Comitato ristretto.

<p>Art. 1117. <i>(Parti comuni dell'edificio)</i></p> <p>Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:</p> <p>1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;</p> <p>2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;</p> <p>3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.</p>	<p style="text-align: center;">Art.1</p> <p>1. L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 1117. – <i>(Parti comuni dell'edificio)</i>.– 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:</p> <p>1) tutte le parti dell'edificio destinate all'utilità comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;</p> <p>2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi, gli impianti centralizzati;</p> <p>3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni, 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».</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 2</p> <p>L'articolo 2 è sostituito dal seguente:</p> <p>1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono inseriti i seguenti:</p> <p>«Art. 1117-bis. – <i>(Ambito di applicabilità)</i> - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti destinate all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di</p>

qualunque genere.

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, sesto comma.

La convocazione dell'assemblea deve effettuarsi mediante raccomandata o equipollenti mezzi telematici almeno venti giorni liberi prima della data di convocazione, ed è affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve contenere l'indicazione dell'oggetto della deliberazione, l'individuazione delle parti comuni interessate e la descrizione specifica delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.

La deliberazione, redatta con atto pubblico a pena di nullità, contiene la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi, e determina l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

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 o detentore a qualunque titolo 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 determinarsi tenendo conto della gravità della violazione, dell'incremento di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati».
<p>Art. 1118. <i>Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.</i> Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3</p> <p>1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1118. – (<i>Diritti dei partecipanti sulle parti comuni</i>). – 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.</p> <p>Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, né essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 1119. <i>Indivisibilità.</i></p> <p>Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino</p>	<p style="text-align: center;">Art. 4.</p> <p>1. L'articolo 1119 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1119. – (<i>Indivisibilità</i>). – 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, ovvero che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino».</p>
<p>Art. 1120. <i>Innovazioni.</i></p> <p>I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 5.</p> <p>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 indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, salvo quanto disposto dall'articolo 1122-bis; 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 pertinenza delle unità immobiliari o all'utilità comune 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.

<p>Legge n. 10/1991 art. 26 , comma 2</p> <p>Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea .</p>	<p>L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.</p> <p>All'articolo 26, nella parte finale del comma 2, legge 10 del 1991, le parole "semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea" sono sostituite con le parole "degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio" e sono eliminate le parole».</p>
<p>Art. 1122. <i>Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.</i></p> <p>Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6</p> <p>1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 1122 – (<i>Opere su parti di proprietà o uso individuale</i>). – 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, pur nel rispetto delle 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.</p> <p>In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».</p>

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 le condizioni di sicurezza prescritte dalla legge. La mancanza di dette condizioni di sicurezza si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o detentore a qualunque titolo, nel caso in cui sussista il sospetto non infondato 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 detentore delle stesse.

L'esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non esclude la necessità dell'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 infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento dell'amministratore.

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

	<p>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 coinvolte.</p> <p>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, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, terzo comma, ragionevoli 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.</p> <p>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.</p> <p>L'interessato ed i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui o comuni anche nel caso di rimozione dell'impianto».</p>
<p>Art. 1124. <i>Manutenzione e ricostruzione delle scale.</i></p> <p>Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.</p> <p>Art. 1126. <i>Lastrici solari di uso esclusivo.</i></p> <p>Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.</p>	<p>Art. 8</p> <p>1. All'articolo 1124 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:</p> <p>a) il primo comma è sostituito dal seguente:</p> <p>«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.»;</p> <p>b) la rubrica è sostituita dalla seguente: «(Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori)».</p> <p>2. L'articolo 1126 è sostituito dal seguente:</p> <p>«Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno.».</p>

<p>Art. 1129. <i>Nomina e revoca dell'amministratore.</i></p> <p>Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.</p>	<p>Art. 9</p> <p>1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 1129. – (<i>Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore</i>). – Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, ciascuno di essi può chiedere all'autorità giudiziaria la nomina di un amministratore.</p> <p>Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica all'assemblea 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) del primo comma 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 dell'originale dall'amministratore che ne attesta la conformità.</p> <p>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, dell'amministratore.</p> <p>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, del condomino che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.</p> <p>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 ed accessibile a ciascun condomino quanto alla rendicontazione periodica.</p> <p>L'amministratore ha diritto al compenso per il compimento delle operazioni di presentazione del rendiconto e di successione nell'incarico, da eseguire entro i venti giorni successivi alla cessazione dell'incarico, salvo diversa deliberazione. L'amministratore non può essere esentato dall'obbligo della consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e dall'obbligo di eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.</p> <p>L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione, entro quattro mesi dall'approvazione del bilancio esecutivo, a meno che non sia stato espressamente dispensato</p>

dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, l'amministratore risponde dei danni a lui imputabili.

L'amministratore dura in carica due anni, salvo revoca o dimissioni. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni nomina il nuovo amministratore.

L'incarico di amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato 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:

a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

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

c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al quinto comma;

d) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;

e) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

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

g) l'inottemperanza agli obblighi di cui agli articoli 1117-*quater* e 1122-*bis*;

h) la mancata comunicazione ai sensi del secondo comma ovvero l'incompletezza o inesattezza dei dati comunicati.

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 e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei

<p>Art. 1130. <i>Attribuzioni dell'amministratore.</i></p> <p>L'amministratore deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. <p>Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.</p>	<p>servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 0 comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria, 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 discussioni svolte e le deliberazioni nonché le 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 i singoli movimenti in entrata ed in uscita; esso contiene una sola colonna per le entrate, nella quale sono annotate le somme riscosse e la relativa causale, e distinte colonne per le uscite, una per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate; 8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-ter; 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.
	<p style="text-align: center;">Art. 11</p> <p>1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile sono aggiunti i seguenti:</p>

	<p>«Art. 1130-bis. – (<i>Rendiconto condominiale</i>). Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e di competenza, in forma chiara e idonea a consentire una verifica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. 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.</p>
<p>Art. 1131. <i>Rappresentanza.</i></p> <p>Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.</p> <p>Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.</p> <p>Art. 1133. <i>Provvedimenti presi dall'amministratore.</i> I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.</p>	<p>Art. 12</p> <p>1. All'articolo 1131 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:</p> <p>a) al primo comma va sostituito l'inciso «dall'articolo precedente» con l'inciso «dall'articolo 1130» e sono aggiunte inoltre le seguenti parole: «Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, l'amministratore esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni.»;</p> <p>b) dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:</p> <p>«L'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio»;</p> <p>c) all'articolo 1133 del codice civile è aggiunto il seguente comma:</p> <p>Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio, sentiti l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente. Il tribunale autorizza uno dei condomini o un terzo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese.</p>
<p>Art. 1134. <i>Spese fatte dal condomino.</i></p> <p>Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.</p>	<p>Art. 13</p> <p>1. L'articolo 1134 del codice civile è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 1134. – (<i>Gestione di iniziativa individuale</i>). – 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.</p> <p>Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino può diffidare l'amministratore o, in mancanza, il condomino eventualmente incaricato. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla diffida, egli può intraprendere l'esecuzione della deliberazione ineseguita. 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,</p>

<p>Art. 1135. <i>Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.</i> Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea. 	<p>disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese.</p> <p>2. All'articolo 1135 è aggiunto 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 zona anche mediante la preventiva raccolta di dati relativi ai bisogni e alle esigenze di lavoro di residenti e abitanti».</p>
<p>Art. 1136. <i>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.</i></p> <p>L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.</p> <p>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 non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di 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 riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.</p> <p>Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto</p>	<p>Art. 14</p> <p>1. L'articolo 1136 del codice civile è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 1136. – (<i>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni</i>). – 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.</p> <p>Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p>Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.</p> <p>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.</p> <p>Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter devono essere sempre approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.</p>

<p>dall'amministratore.</p>	<p>L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i gli aventi diritto sono stati invitati alla riunione.</p> <p>Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore».</p>
<p>Art. 1137. <i>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.</i> Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.</p> <hr/> <p>Art. 1138. <i>Regolamento di condominio.</i> Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.</p>	<p>Art. 15</p> <p>1. L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 1137. – (<i>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea</i>). Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.</p> <p>Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente o dissenziente può adire l'autorità giudiziaria per 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.</p> <p>La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria ove sussista fondato motivo di temere che si verifichi un grave pregiudizio.</p> <p>L'istanza per ottenere la sospensione, ove 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, restando esclusa l'applicazione dell'articolo 669-<i>octies</i>, sesto comma, del codice di procedura civile.</p> <hr/> <p>Art. 16</p> <p>1. All'art. 1138, il terzo comma, è sostituito dal seguente:</p> <p>«Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal n. 7 dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107».</p>

<p>Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.</p> <p>Art. 1139. <i>Rinvio alle norme sulla comunione.</i> Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.</p>	<p>2. L'articolo 1139 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1139. – (<i>Rinvio alle norme sulla comunione</i>). Per quanto non è previsto dal presente capo si osservano, in quanto compatibili con la proprietà condominiale, le norme sulla comunione in generale».</p>
<p>Art. 2643. <i>Atti soggetti a trascrizione.</i> Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta; 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti; 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione; 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti ; 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente; 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico; 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni; 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni; 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata; 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente; 12) i contratti di anticresi; 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti; 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti. 	<p>Art. 17</p> <p>1. All'articolo 2643 del codice civile è aggiunto 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 modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio».</p>

<p>Art. 2659. <i>Nota di trascrizione.</i> Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati: 1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;</p>	<p>Art. 18</p> <p>1. Al n. 1 del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condominii, devono essere indicati la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».</p> <p>2. All'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma, è aggiunto il seguente:</p> <p>«La trascrizione degli atti di cui al numero 14-<i>bis</i> dell'articolo precedente, eseguita a favore e contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari e prevale sulle trascrizioni degli atti che li riguardano. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati.».</p>
<p>Art. 63 disp.att. c.c.</p> <p>Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.</p> <p>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.</p> <p>In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condominio moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato .</p>	<p>Art. 19</p> <p>1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:</p> <p>«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 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, settimo comma.</p> <p>I creditori del condominio non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.</p> <p>In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un quadrimestre, l'amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.».</p>
<p>Art. 64 disp. att. c.c.</p> <p>Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore.</p> <p>Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.</p>	<p>Art.20</p> <p>1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il primo comma è sostituito dal seguente:</p> <p>«Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal decimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente».</p>
<p>Art. 66 disp. att. c.c.</p> <p>L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.</p> <p>In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.</p> <p>L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.</p>	<p>Art. 21</p> <p>1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il terzo comma è sostituito dai seguenti:</p> <p>«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, specificando il luogo e l'ora della riunione. L'omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto rende la deliberazione assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice. La legittimazione spetta ai soli dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.</p> <p>L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.</p> <p>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 ».</p>
<p>Art. 67 disp. att. c.p.c.</p>	<p>Art. 22</p>

<p>Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.</p> <p>Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.</p> <p>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.</p> <p>Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.</p>	<p>1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:</p> <p>«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.</p> <p>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.</p> <p>Nei casi di cui all'articolo 1117-bis, i partecipanti a ciascun condominio designano, con la maggioranza dell'articolo 1136, sesto comma, il loro rappresentante all'assemblea dei condomini. In mancanza, provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea di ciascun condominio. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri, anche inerenti al diritto di proprietà, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, di precisare il valore proporzionale delle singole proprietà in apposita tabella ad esso allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter ed eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.</p> <p>All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea.</p> <p>Salvo patto contrario, gli usufruttuari esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono alle riparazioni straordinarie e, in loro vece ove sussistano, i conduttori in quelle 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.</p> <p>Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta ai proprietari».</p>
<p>Art. 68 disp. att. c.c.</p> <p>Per gli effetti indicati dagli art.1123, 1124, 1126, e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.</p> <p>I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espresse in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.</p> <p>Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti o dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.</p>	<p>Art. 23</p> <p>1. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 68. – Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136, 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 ».</p>

<p>Art. 69 disp. att. c.c.</p> <p>I valori proporzionali dei vari piani o di porzione di piani possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. <p>Art. 70 disp. att. c.c.</p> <p>Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p>	<p>Art. 24</p> <p>1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 69. – I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è alterato per più di un quinto il rapporto originario tra i valori delle singole unità immobiliari; 3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio. <p>Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni».</p> <p>All'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie dopo le parole il pagamento di una somma, sono aggiunte le seguenti parole "da euro 100 a euro 500, tenuto conto dei vantaggi conseguiti, dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni e delle conseguenze mediate e indirette sulla qualità della vita dei condomini." e soppresse le parole successive sino al punto.</p>
<p>Art. 71 disp. att. c.c.</p> <p>Il registro indicato dal quarto comma dell' art. 1129 e del terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale (1) dei proprietari di fabbricati.</p> <p>(1) soppressa con D.L. 23/11/1944, n. 369</p>	<p>Art. 25</p> <p>1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:</p> <p>«Art. 71. – È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.</p> <p>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</p>

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 del successivo aggiornamento dell'elenco, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nel comma ottavo. 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 i dati di cui al terzo comma, la data d'iscrizione nell'elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

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 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. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nell'elenco 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. 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, quarto comma, che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio. 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:

- a) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;
- b) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

La tenuta nel registro non comporta oneri a carico dello Stato».

	<p>Art. 26</p> <p>1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, determina con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nel registro di cui al primo comma dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla presente legge, corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. 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 primo e secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.</p> <p>2. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla 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.</p>
<p>Legge n. 13/1989 art. 2 , comma 1</p> <p>Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.</p>	<p>Art. 27.</p> <p>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».</p>
<p>Legge n. 10/1991, art. 26 comma 5</p> <p>Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.</p>	<p>Art. 28.</p> <p>1. 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».</p>
<p>Legge n.66/2001 , art. 2-bis, comma 13</p>	<p>Art. 29.</p> <p>1. All'articolo 2-<i>bis</i>, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio</p>

<p>Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.</p>	<p>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».</p>
<p>Art.7 c.p.c. (<i>Competenza del Giudice di Pace</i>)</p> <p>Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore euro 5.000,00 quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice</p> <p>Il giudice di pace è altresì competente per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti, purché il valore della controversia non superi euro 20.000,00.</p> <p>È competente qualunque ne sia il valore:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi; 2) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case; 3) per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità; <p>3-bis) per le cause relative agli interessi o accessori da ritardato pagamento di prestazioni previdenziali o assistenziali.</p>	<p>Art. 30.</p> <p>1. I procedimenti di mediazione e conciliazione in ambito civile e commerciale sono applicabili alle controversie condominiali solo per le materie di cui ai numeri 2 e 3 dell'art. 7, terzo comma, del codice di procedura civile.</p>
	<p>Art. 31 I contributi per le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 della legge fallimentare, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63 disposizioni di attuazione, primo comma, durante le procedure concorsuali.</p>