

La riforma del Condominio: tutte le novità punto per punto

Presentiamo una completa panoramica di tutte le principali novità introdotte dal testo di riforma della disciplina del Condominio negli edifici, recentemente approvato dal Parlamento ed in attesa di essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale; il testo entrerà in vigore 6 mesi dopo la pubblicazione. La consultazione è agevolata da pratiche tabelle di raffronto tra la disciplina ante e post riforma.

Ambito di applicabilità della disciplina condominiale e parti comuni dell'edificio, innovazioni e opere su parti di proprietà o uso individuale, impianti, scale ed ascensori, amministratore, rendiconto condominiale, assemblea dei condomini, regolamento di condominio, riscossione di contributi, tabelle millesimali, mediazione condominiale, sito web condominiale, altre novità varie.

A cura di Selene Colasanti

È ormai nota l'approvazione definitiva in Parlamento del testo di legge di riforma in materia condominiale.

Lo scorso 20 novembre 2012 infatti la «Commissione Giustizia» del Senato della Repubblica ha approvato definitivamente in sede deliberante il nuovo testo legislativo avente ad oggetto la modifica della disciplina degli immobili in condominio già contenuta nel Codice civile del 1942, al termine di un percorso legislativo durato oltre due anni.

Il testo definitivo sarà applicabile soltanto con la sua entrata in vigore che si verificherà trascorsi 6 mesi dalla prossima data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

In particolare, il nuovo testo recepisce per la prima volta in norme giuridiche le pronunce innovative più recenti della Corte di Cassazione in materia condominiale, ed al contempo scrive alcune disposizioni dal contenuto totalmente inedito.

Di seguito si riporta un confronto strettamente contenutistico tra la «vecchia» e la «nuova» disciplina in relazione alle principali novità, preceduto da una breve e iniziale riflessione critica. Nel riquadro relativo al testo «ante» riforma, si riportano in corsivo le porzioni di testo espunte dalla nuova disciplina, ovvero sostituite da nuova terminologia, mentre nel riquadro del testo riformato si riportano in grassetto le parti di nuova introduzione. In altri casi invece si riporta un'elencazione dettagliata delle modifiche principali in relazione alla precedente disciplina, ed in parte superata in parte rimasta invariata.

AMBITO DI APPLICABILITÀ DELLA DISCIPLINA CONDOMINIALE E PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Il nuovo testo contiene un elenco più dettagliato, rispetto al passato, delle parti comuni dell'edificio in condominio, pur sempre non esaustivo, considerata la grande varietà di tipologie edilizie e di situazioni concrete attuali e verificabili. In ogni caso, il Legislatore, nell'arricchire tale elencazione, ha recepito importanti elaborazioni di carattere giurisprudenziale via via affermatesi negli anni.

Art. 1117 c.c. «Parti comuni dell'edificio»	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 1 nuovo testo di legge</i>
<p>[1] Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari <i>dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio</i>, se il contrario non risulta dal titolo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il <i>riscaldamento centrale</i>, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. 	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Indivisibilità delle parti comuni

Il nuovo art. 1119 c.c. sulla indivisibilità delle parti comuni dell'edificio introduce la necessità del consenso unanime dei partecipanti per la delibera di divisione della parte comune, sempre a condizione che tale scelta non renda più incomodo e gravoso l'uso della cosa ad ogni condomino.

Art. 1119 c.c. «Indivisibilità»	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 4 nuovo testo di legge</i>
<p>[1]. 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>Idem. con la seguente aggiunta: «... e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio».</p>

L'art. 2 del nuovo testo di legge introduce *ex novo* nel Codice civile gli articoli 1117-*bis*, *ter* e *quater*, riguardanti l'ambito di applicabilità della disciplina condominiale e la regolamentazione della destinazione d'uso delle parti comuni.

Nozione di condominio

L'art. 1117-*bis* c.c. permette di ampliare la nozione di condominio che include espressamente per la prima volta anche i cosiddetti «*condominii orizzontali*», come per esempio i villaggi residenziali ed i supercondomini (complessi costituiti da più condominii).

Art. 1117-bis c.c. «Ambito di applicabilità» Segue testo introdotto <i>ex novo</i> dall'art. 2 della riforma
<p>Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.</p>

Destinazione d'uso delle parti comuni

L'art. 1117-ter c.c. introduce una specifica e dettagliata disciplina per la modifica di destinazione d'uso delle parti comuni, prescrivendo in particolare una maggioranza che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio, con assoluto divieto di modificare le destinazioni d'uso «... che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico ...».

Art. 1117-ter c.c.

«Modificazioni delle destinazioni d'uso»

Segue testo introdotto ex novo dall'art. 2 della riforma

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

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

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

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

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

L'art. 1117-quater c.c. introduce un più efficace strumento di tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni nell'ipotesi di attività contrarie alle stesse destinazioni d'uso con la esplicita possibilità di esperire i rimedi giudiziari per ottenere la cessazione della violazione, su iniziativa sia dell'amministratore che del singolo condomino.

Art. 1117-quater c.c.

«Tutela delle destinazioni d'uso»

Segue testo introdotto ex novo dall'art. 2 della riforma

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

Diritti dei condomini sulle parti comuni

Il nuovo testo, nel disciplinare i diritti dei partecipanti sulle parti comuni, prevede essenzialmente le seguenti novità:

- il diritto sulle parti comuni non è rinunciabile da parte del condomino;
- l'utilizzo delle parti comuni invece è rinunciabile;
- si rafforza il principio dell'obbligo di contribuzione alle spese per conservare i beni comuni;
- si introduce espressamente, in recepimento di un recente indirizzo giurisprudenziale, la **facoltà per il condomino di «staccarsi» dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di condizionamento** – con rinuncia all'utilizzo di tale parte comune – senza più un necessario e preventivo consenso assembleare, alle seguenti condizioni:
 - tale scelta non deve cagionare pregiudizi agli altri condomini (come notevoli squilibri termici o aggravii di spesa);
 - il condomino che si è distaccato dall'impianto condominiale deve continuare a contribuire per il futuro alle spese di manutenzione straordinaria e adeguamento alle normative sulla conservazione dell'impianto.

Analizzata tale disciplina è possibile concludere che **il condomino che ha scelto di rinunciare all'utilizzo di un bene comune per regolarsi in modo libero ed autonomo** (come nel caso del distacco dall'impianto termico o di condizionamento centralizzato), **ha sempre la facoltà in futuro di tornare alla condizione iniziale di utilizzo del bene comune**, fermo restando, nell'uno e nell'altro caso, l'obbligo di partecipare alle spese per la conservazione del bene comune.

Art. 1118 c.c. «Diritti dei partecipanti sulle parti comuni»	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 3 nuovo testo di legge</i>
<p>[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.</p> <p>[II]. Il condomino non può, <i>rinunciando al diritto sulle cose anzidette</i>, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.</p>	<p>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.</p> <p>Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.</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>Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.</p>

Gestione di iniziativa individuale

Nella nuova formulazione dell'**art. 1134 c.c.** («*Gestione di iniziativa individuale*») si osserva una diversa terminologia della rubrica dell'articolo e una diversa descrizione dell'attività svolta dal condomino e presa in considerazione dal Legislatore: l'attività di gestire autonomamente le parti comuni dell'edificio.

Art. 1134 c.c. «Gestione di iniziativa individuale»	
Prima della riforma <i>(«Spese fatte dal condomino»)</i>	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 13 nuovo testo di legge</i>
<p>[I]. Il condomino che ha <i>fatto spese per le cose comuni</i> senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.</p>	<p>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>

INNOVAZIONI E OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE

Il nuovo testo è arricchito e ampliato nel suo contenuto attraverso la previsione di un inedito ed esclusivo elenco - non esaustivo - delle innovazioni che possono essere realizzate con il consenso della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, quorum deliberativo inferiore a quello speciale previsto di norma per le innovazioni nel primo comma della vecchia disciplina, proprio allo scopo di favorire la realizzazione di tali opere innovative, di cui appresso si riporta in sintesi il contenuto e le finalità principali:

- miglioramento della sicurezza e salubrità degli ambienti condominiali;
- eliminazione barriere architettoniche;
- abbattimento consumi energetici dello stabile condominiale;
- realizzazione nuovi posti-auto condominiali o di proprietà individuale;
- installazione nuovi impianti di produzione dell'energia «pulita» proveniente da fonti rinnovabili, su lastrico solare o altra superficie idonea comune, a spese del condominio ovvero di terzi titolari di un diritto reale o di godimento sull'area comune preposta;
- nuovi impianti centralizzati per favorire ai condomini l'accesso ai canali informativi via satellite e via cavo, senza alterazione della destinazione del bene comune e nel rispetto dell'utilizzo singolo secondo il proprio diritto.

La particolarità della nuova disciplina sta nel fatto che le delibere aventi ad oggetto la realizzazione delle innovazioni sopra citate possono essere adottate in sede di assemblea condominiale ad iniziativa di ogni singolo condomino interessato con le modalità indicate di seguito.

Art. 1120 c.c. «Innovazioni»	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 5 nuovo testo di legge</i>
<p>[I]. 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>[II]. 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>Dopo il primo comma della precedente disciplina (ancora valido), il nuovo testo introduce nuove disposizioni sotto riportate in grassetto.</p> <p>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:</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; 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. <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>

Opere su parti di proprietà o uso individuale

Il nuovo testo ridisegna e arricchisce la disciplina delle opere realizzabili nell'immobile individuale o sulle parti comuni divenute di uso individuale o di proprietà esclusiva, alle seguenti condizioni:

- l'opera non deve recare danno alle parti comuni;
- l'opera non deve compromettere la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio;
- il condomino interessato deve previamente comunicare il tutto all'amministratore che riferirà all'assemblea condominiale.

Il nuovo Legislatore ha irrigidito quindi la disciplina rispetto al passato, proprio al fine di porre maggiore attenzione e garanzie alla conservazione dell'equilibrio statico dell'intero edificio, in conseguenza della realizzazione di interventi edilizi finalizzati al miglioramento funzionale ed estetico delle unità immobiliari individuali.

Art. 1122 c.c. «Opere su parti di proprietà o uso individuale»	
Prima della riforma <i>(«Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune»)</i>	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 6 nuovo testo di legge</i>
<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>Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.</p> <p>In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea</p>

IMPIANTI

Sono di **nuova introduzione** gli articoli **1122-bis e ter**.

Impianti ricetrasmittenti e di produzione energia da fonti rinnovabili

L'art. **1122-bis** riguarda gli **impianti ricetrasmittenti** e gli **impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di uso esclusivo del singolo condomino**, consentendone la realizzazione alle seguenti condizioni:

- si rechi il **minor pregiudizio alle parti comuni** (es. lastrico solare, altra idonea superficie comune) e alle altre unità immobiliari di proprietà esclusiva;
- si preservi il **decoro architettonico** dello stabile;
- si rispettino le **norme in materia di reti pubbliche**.

In caso di necessaria **modificazione delle parti comuni** per la realizzazione dell'impianto, si osserva la seguente procedura:

- il condomino interessato **comunica** previamente all'amministratore il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi;
- l'assemblea di seguito convocata può stabilire modalità alternative di esecuzione, ovvero imporre cautele per la stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio (*quorum* deliberativo: maggioranza partecipanti e 2/3 valore dell'edificio).

Nel caso specifico dell'installazione **per uso esclusivo** di un **impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile su lastrico solare o altra superficie comune**, su richiesta del condomino interessato:

- l'assemblea provvede alla **nuova ripartizione dell'uso**, e quindi anche delle spese di conservazione, **del lastrico solare o di altra superficie comune**, nel rispetto delle specifiche forme di utilizzo previste nel regolamento di condominio o comunque in atto;
- l'assemblea può esigere dal condomino interessato la prestazione di **idonea garanzia per danni futuri** ed eventuali alle parti comuni derivanti dall'esecuzione del manufatto edilizio (*quorum* deliberativo: maggioranza partecipanti e 2/3 valore dell'edificio).

Infine, l'ultimo comma dello stesso articolo introduce altre due specifiche:

- per consentire l'ottimale progettazione ed esecuzione delle opere predette, in caso di necessità l'appartamento di proprietà esclusiva deve restare accessibile agli operatori tecnici;
- gli impianti destinati alle singole unità abitative non necessitano di specifica autorizzazione.

Art. 1122-bis c.c.

*«Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili»
Segue testo introdotto ex novo dall'art. 7 della riforma*

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

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

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

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

Art. 155-bis disp. att. c.c.

«In materia di adeguamento di impianti non centralizzati»

Segue testo introdotto ex novo dall'art. 27 della riforma

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.

Legge 20 marzo 2001, n. 66

«Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini **in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi**»

Segue confronto modifiche comma 13

«Trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri a larga banda» (art. 29 della riforma)

Prima della riforma

Comma 13

Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del Codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

Dopo la riforma

Comma 13

Idem.

«... l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice ...»

Legge 9 gennaio 1991, n. 10

«Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»

Segue confronto modifiche commi 2 e 5 (art. 28 della riforma)

Prima della riforma

Comma 2:

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.

Comma 5:

Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile.

Dopo la riforma

Comma 2:

Idem.

«... con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio ...».

Comma 5:

Idem.

«... l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile ...»

Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni

L'art. 1122-ter (anche questo di nuovissima introduzione) disciplina l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, prescrivendo per la relativa approvazione il *quorum* della maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio.

Art. 1122-ter c.c.

«Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni»

Segue testo introdotto ex novo dall'art. 7 della riforma

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.

Scale ed ascensori

Il testo riformato prevede una diversa disposizione al primo comma dell'art. 1124 c.c., restando invariato il secondo comma.

In realtà l'unica novità è rappresentata dalla esplicita menzione del termine «ascensore» che viene con-

siderato come le scale ai fini della corretta ripartizione delle spese per la manutenzione e sostituzione/riparazione secondo due tabelle millesimali differenti, ovvero per metà in base alla tabella di proprietà generale e per l'altra metà in base alla tabella relativa alle scale e all'ascensore.

Già prima della riforma veniva applicato in via analogica per gli ascensori il criterio di riparto delle spese previsto nell'articolo in esame.

Art. 1124 c.c. <i>«Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori»</i>	
Prima della riforma <i>(«Manutenzione e ricostruzione delle scale»)</i>	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 8 nuovo testo di legge</i>
<p>[I]. 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 [Art. 68 e ss. disp. att. c.c.].</p> <p>[II]. 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>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.</p> <p>[II]. 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>

AMMINISTRATORE

L'art. 1129 c.c. («Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore») nella sua nuova formulazione prevede importanti novità.

Prima della riforma <i>(«Nomina e revoca dell'amministratore»)</i>	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 9 nuovo testo di legge</i>
<ul style="list-style-type: none"> — Obbligo nomina amministratore oltre n. 4 condomini (con possibilità di ricorso all'autorità giudiziaria). — Durata in carica: 1 anno. — Possibilità di revoca: sempre. — Casi di revoca (su ricorso all'autorità giudiziaria anche di un condomino): <ul style="list-style-type: none"> – violazione dell'obbligo di informare l'assemblea della citazione o provvedimento con contenuto esorbitante le sue attribuzioni; – non rendiconto gestionale protratto per 2 anni; – fondati sospetti di gravi irregolarità. — Nomina e cessazione dall'ufficio: annotazione su apposito registro. 	<ul style="list-style-type: none"> — Obbligo nomina amministratore oltre n. 8 condomini (con possibilità di ricorso all'autorità giudiziaria). — Durata in carica: 1 anno con tacito rinnovo per un altro anno. — Possibilità di revoca: sempre. — Casi di revoca (su ricorso all'autorità giudiziaria anche di un condomino): <ul style="list-style-type: none"> – le 3 ipotesi già previste nella precedente disciplina; – gravi irregolarità fiscali e contabili; – gravi irregolarità legate all'adempimento degli obblighi previsti (ivi compreso l'obbligo di riferire all'assemblea la modifica giudiziaria della tabella millesimale di proprietà, di cui al nuovo art. 69 disp. att. c.c.). — Obbligo di comunicazione dati anagrafici e professionali all'atto della nomina e del rinnovo (in caso di società: obbligo indicazione sede legale e denominazione). — Obbligo di indicazione del compenso per la gestione condominiale, a pena di nullità della nomina o del rinnovo. — Sancito il diritto del singolo condomino di accedere gratuitamente ai documenti del condominio e al rilascio di copia previo rimborso spese. — Obbligo di presentazione di polizza responsabilità civile professionale su richiesta dell'assemblea all'atto della nomina. — Obbligo di adeguamento dei massimali di polizza professionale in caso di delibera di lavori straordinari (almeno pari all'importo di spesa deliberato con effettuazione contestuale all'inizio dei lavori). — In caso di polizza assicurativa rc professionale generale: obbligo di integrazione polizza con dichiarazione di garanzia di applicazione delle condizioni previste a decorrere dal periodo precedente rispetto alla nomina. — Obbligo di affissione presso le aree di accesso al condominio con indicazione delle generalità, domicilio e recapiti anche telefonici (amministratore o persona che svolga funzioni analoghe).

	<ul style="list-style-type: none"> — Obbligo di tenuta conto corrente (postale bancario) intestato al condominio. — Diritto del singolo condomino di presa visione e estrazione copia a proprie spese della rendicontazione periodica. — Obbligo di «passaggio delle consegne» di tutta la documentazione in possesso dell'amministratore in carica ed obbligo di espletamento di attività urgente senza diritto ad ulteriori compensi, al termine dell'incarico. — Obbligo di riscossione forzata quote condominiali entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile. — Applicabilità disposizioni sul mandato.
--	---

L'art. 1130 c.c. («Attribuzioni dell'amministratore») come riformulato individua rilevanti novità.

Art. 1130 c.c. «Attribuzioni dell'amministratore»	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 9 nuovo testo di legge</i>
<ul style="list-style-type: none"> — Esecuzione delibere assembleari. — Cura dell'osservanza del regolamento condominiale. — Disciplina dell'uso delle cose comuni e prestazione servizi. — Riscossione contributi. — Erogazione spese per manutenzione ordinaria parti comuni e esercizio servizi comuni. — Compimento atti conservativi. — Rendiconto gestionale annuale. 	<p>Sono confermati i compiti previsti dalla vecchia disciplina (indicati nel riquadro a fianco) e sono aggiunte le seguenti espresse attribuzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> — esecuzione adempimenti fiscali; — tenuta registro anagrafe condominiale (comprensiva di dati personali del singolo condomino e della singola unità immobiliare con informazioni di staticità); — tenuta registro verbali assembleari, di nomina e revoca e di contabilità; — obbligo di conservazione della documentazione gestionale; — obbligo di informazione, su richiesta, circa lo stato di pagamento degli oneri condominiali ed eventuali liti in corso; — obbligo di convocazione dell'assemblea entro 180 giorni per approvare il rendiconto gestionale annuale.

In materia di **revoca** dell'amministratore, la riforma introduce alcune novità **nell'art. 64 delle disposizioni di attuazione al Codice civile**, stabilendo che in tutti i casi di revoca (art. 1129, comma 11 e art. 1131, comma 4, art. 69, comma 2 e art. 71-bis disp. att. c.c.) «... il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente ...» (l'elemento di novità è dato dall'espressione «in contraddittorio con il ricorrente»), inoltre «... contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione ...» (il nuovo elemento è rappresentato dalla locuzione «dalla comunicazione»).

Sanzioni applicabili

Una modifica di notevole rilievo si registra in tema di sanzioni applicabili dall'amministratore in caso di violazione di disposizioni regolamentari con previsione di incremento della sanzione **fino ad € 200** di partenza e **fino ad € 800** in caso di ripetute trasgressioni ad opera dello stesso soggetto.

Il Legislatore attribuisce così dignità ad una norma in passato svilita dalla previsione di un importo meramente simbolico («fino a lire cento»), conferendo allo steso tempo all'amministratore un forte potere sanzionatorio strumentale all'adempimento dell'obbligo di curare l'osservanza del regolamento condominiale.

Art. 70 disp. att. c.c.	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 24 nuovo testo di legge</i>
<p>[1]. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma <i>fino a lire cento</i>. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p>	<p>Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p>

Requisiti morali e professionali dell'amministratore

All'art. 71-bis disp. att. c.c. (di nuovissima introduzione, art. 25 nuovo testo) sono indicati espressamente i **requisiti morali** (pena la revoca) e **professionali** richiesti per la nomina ad amministratore di condominio di seguito riassunti.

Requisiti morali

- Godimento dei diritti civili;
- assenza di condanna per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per altri delitti con pena di reclusione compresa tra 2 e 5 anni;
- mancata sottoposizione a misure di prevenzione definitive, salvo riabilitazione;
- mancata interdizione o inabilitazione;
- mancato inserimento del nominativo nell'elenco dei protesti cambiari.

Requisiti professionali

- Conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- svolgimento di un corso di formazione e di aggiornamento professionale.

Eccezioni al possesso dei requisiti professionali

- È sufficiente il possesso dei requisiti morali per:
 - l'amministratore in condominio (né corso né formazione costante);
 - l'amministratore in carica per almeno 1 anno nell'arco dei 3 anni precedenti l'applicazione della riforma (niente corso, ma obbligo di formazione periodica).

Nella disposizione normativa in esame risulta infatti specificato che nel caso in cui un condomino venga nominato amministratore è richiesto il possesso unicamente dei requisiti morali (con esclusione dei requisiti professionali). Tale agevolazione è estesa anche all'amministratore che nell'arco dei 3 anni precedenti all'entrata in vigore del testo riformato abbia svolto mansioni gestionali per almeno un anno, fermo restando in questo caso **l'obbligo di aggiornamento costante** per il futuro.

Il nuovo articolo infine riconosce espressamente la possibilità (già invalsa nella prassi condominiale e ammessa in dottrina e in giurisprudenza) di svolgimento di gestioni condominiali ad opera delle società disciplinate nel Codice civile (libro V, titolo V) con estensione del possesso dei requisiti morali e professionali a tutti i soci illimitatamente responsabili e dipendenti incaricati dello svolgimento di funzioni amministrative. La peculiarità delle novità così introdotte è rappresentata dalla facoltà del singolo condomino di adire l'assemblea senza particolari formalità per la nomina di un nuovo amministratore nell'ipotesi di perdita, da parte del precedente amministratore, di uno soltanto dei requisiti morali descritti, in quanto causa specifica di cessazione dell'incarico sancita dalla nuova legge.

RENDICONTO CONDOMINIALE

L'art. 11 del testo di legge introduce *ex novo* nel Codice civile **l'art. 1130-bis** sul **rendiconto condominiale** individuando in modo dettagliato i criteri di redazione e composizione così riassumibili:

Rendiconto condominiale	
Elementi descrittivi	Elementi costitutivi
<ul style="list-style-type: none"> — Voci di entrata e di uscita. — Situazione patrimoniale, fondi disponibili, eventuali riserve. — Registro di contabilità. 	<ul style="list-style-type: none"> — Riepilogo finanziario. — Nota sintetica esplicativa gestionale.

Ulteriori novità:

- possibilità nomina revisore contabile (con delibera assembleare; *quorum* deliberativo maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore millesimale);
- diritto del condomino (e del titolare di diritto reale o di godimento) di presa visione documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e a proprie spese;
- obbligo dell'amministratore di conservazione decennale delle scritture e documenti contabili;
- facoltà di nominare il cd. «*consiglio di condominio*» con funzioni consultive e di controllo (con delibera assembleare).

<p>Art. 1130-bis c.c. <i>«Rendiconto condominiale»</i> Segue testo introdotto ex novo dall'art. 11 della riforma</p>
<p>Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.</p>

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Nel nuovo **art. 1135 c.c.** (*«Attribuzioni dell'assemblea dei condomini»*) si registrano le seguenti modifiche/integrazioni.

Sulle opere di manutenzione straordinaria	
Prima della riforma	Dopo la riforma
— Possibilità di costituire un fondo speciale.	— Obbligo di costituire un fondo speciale «... di importo pari all'ammontare dei lavori ...».

Ulteriori novità:

- facoltà dell'assemblea di autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti ed iniziative territoriali di enti locali, pubblici o privati, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e al ripristino della vivibilità urbana, sicurezza e sostenibilità ambientale dell'area geografica di ubicazione dell'edificio condominiale.

Si riporta di seguito il confronto tra la precedente e la nuova disciplina.

Art. 1135 c.c. <i>«Attribuzioni dell'assemblea dei condomini»</i>	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 13 nuovo testo di legge</i>
<p>[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede [66 disp. att. c.c.]:</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. <p>[II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea</p>	<p>Idem.</p> <p>Idem.</p> <p>Idem.</p> <p>Idem.</p> <p>Alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.</p> <p>[II] Idem.</p> <p>[III] 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.</p>

Il **nuovo art. 1136 c.c.** («*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*») come riformulato prevede le seguenti modifiche (alcuni dati sono invariati).

Sulla regolare costituzione dell'assemblea in <i>prima</i> convocazione	
Prima della riforma	Dopo la riforma
— 2/3 del valore dell'edificio e 2/3 dei partecipanti al condominio.	— 2/3 del valore dell'edificio e maggioranza dei partecipanti.

Nel nuovo testo resta invariato il quorum su base reale (2/3 di 1000) mentre viene diminuita la soglia del quorum su base personale (non più 2/3 dei partecipanti al condominio, ma è sufficiente la maggioranza).

Sulla regolare costituzione dell'assemblea in <i>seconda</i> convocazione	
Prima della riforma	Dopo la riforma
— Presupposto per la 2a convocazione: mancato raggiungimento del quorum costitutivo in 1a convocazione.	— Idem.
— Tempistica per la 2a convocazione: almeno il giorno successivo alla 1a riunione e non oltre 10 giorni successivi.	— Idem.
— Regolarità costituzione in 2a convocazione: <i>nessuna regola.</i>	— 1/3 del valore millesimale ed 1/3 dei partecipanti al condominio (regola di nuova introduzione).

Come è evidente, la riforma introduce il quorum necessario per la validità della seconda convocazione, mentre in precedenza il Legislatore nulla prescriveva a tale riguardo.

Sulla validità delle deliberazioni di carattere ordinario	
Prima della riforma	Dopo la riforma
— 1/3 dei partecipanti. — 1/3 dell'intero valore millesimale.	— Maggioranza degli intervenuti. — 1/3 dell'intero valore millesimale.

Per la validità delle delibere di carattere ordinario:

- resta invariato il *quorum* reale pari almeno ad 1/3 del valore dell'edificio;
- viene ridotto il *quorum* personale: da 1/3 dei partecipanti al condominio si passa alla semplice maggioranza degli intervenuti all'assemblea.

Sulla validità delle deliberazioni di specifica rilevanza	
Prima della riforma	Dopo la riforma
— Maggioranza intervenuti e metà del valore dell'edificio.	— Idem.

Resta invariato nella nuova disciplina il *quorum* (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) previsto per la validità delle deliberazioni particolarmente rilevanti quali:

- nomina e revoca amministratore (*ante* riforma);
- liti attive e passive su materie eccedenti le ordinarie attribuzioni gestionali (*ante* riforma);
- ricostruzione edificio, riparazioni straordinarie di notevole entità (*ante* riforma);
- **cessazione attività incidenti in modo negativo e sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni** (*post* riforma cfr. art. 1117-*quater*);
- **innovazioni straordinarie** (*post* riforma cfr. art. 1120, comma 2);
- **installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni** (*post* riforma cfr. art. 1122-*ter*);
- **autorizzazione alla partecipazione a progetti, programmi e iniziative per il recupero del patrimonio edilizio esistente** (*post* riforma cfr. art. 1135 terzo comma).
- **attivazione sito internet** (*post* riforma cfr. art. 71-*ter* disp. att. c.c.);
- **instaurazione mediazione obbligatoria** (*post* riforma cfr. art. 71-*quater* disp. att. c.c.);

- **adeguamento impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva preesistenti all'entrata in vigore del nuovo testo legislativo** (post riforma cfr. art. 155-bis disp. att. c.c.).

Sulla validità delle deliberazioni in 2 casi speciali:	
1. Innovazioni ordinarie (art. 1120, comma 1 c.c.) 2. Modificazione di parti comuni per l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art 1122-bis, comma 3 c.c.)	
Prima della riforma	Dopo la riforma
<ul style="list-style-type: none"> — <i>Maggioranza dei partecipanti.</i> — <i>2/3 dell'intero valore millesimale</i> <i>(solo per le innovazioni ordinarie di cui all'art. 1120, 1° c.c.).</i>	<ul style="list-style-type: none"> — Maggioranza degli intervenuti. — 2/3 dell'intero valore millesimale.

Modifiche sono riportate anche dall'**art. 1137 c.c.** in tema di «*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*».

In recepimento di un pacifico indirizzo giurisprudenziale, il nuovo testo normativo estende espressamente al **condomino astenuto** la proponibilità del ricorso per l'annullamento di una delibera assembleare viziata per contrarietà alla legge o al regolamento condominiale.

Infine viene chiarito il **rapporto tra la proposizione dell'istanza di sospensione ante causam dell'esecuzione di una delibera annullabile** e la **successiva proposizione del giudizio di impugnazione** con rinvio alla disciplina del **rito cautelare uniforme**.

Art. 1137 c.c. <i>«Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea»</i>	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 15 nuovo testo di legge</i>
<ul style="list-style-type: none"> — Delibere obbligatorie verso tutti i condomini. — In caso di delibera annullabile: <ul style="list-style-type: none"> – ricorso proponibile da assenti e dissenzienti entro 30 giorni a decorrere dalla data della delibera per i dissenzienti; – data della comunicazione per gli assenti. — Rapporti tra azione di annullamento ed esecuzione della delibera: no sospensione esecuzione, salvo ordine autorità giudiziaria. 	<ul style="list-style-type: none"> — Idem. — Idem. viene aggiunto un terzo soggetto potenziale ricorrente: l'astenuto. — Idem. con l'espresso rinvio alla disciplina sul rito cautelare uniforme.

Sulle **modalità e i tempi di una corretta convocazione assembleare (sia in prima che in seconda)**, sul **contenuto dell'avviso di convocazione, nonché sugli effetti giuridici derivanti dalla violazione di una di tali regole (annullabilità della delibera)** di cui all'**art. 66 disp. att. c.c.**, la riforma ha per la prima volta portato chiarezza con la nuova formulazione del terzo comma della disposizione in esame, stabilendo che:

- l'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno in dettaglio, luogo e ora della riunione;
- l'avviso va comunicato entro 5 giorni precedenti la prima convocazione;
- l'avviso va comunicato attraverso una delle seguenti modalità: raccomandata/pec/fax/consegna a mani (unici strumenti attualmente adoperabili per una corretta convocazione);
- annullabilità della delibera in caso di omessa/tardiva/incompleta convocazione.

Art. 66 disp. att. c.c.	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 20 nuovo testo di legge</i>
<p>[1]. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può esser 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>Idem.</p>

Segue

<p>[II]. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può esser convocata a iniziativa di ciascun condomino.</p> <p>[III]. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.</p>	<p>Idem.</p> <p>[III] L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.</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>
--	--

Infine, sul **diritto al voto** in assemblea, anche in relazione alla possibilità di farsi rappresentare con **delega**, la riforma ha inciso notevolmente sull'art. **67 disp. att. c.c.** introducendo importanti novità quali:

- **l'obbligo della delega scritta;**
- **il limite massimo di deleghe per ogni condomino;**
- **l'obbligo di designare un proprio rappresentante** per ogni condominio, all'interno di un **supercondominio con oltre 60 condomini**, con poteri e finalità rappresentative nelle collettive assemblee condominiali aventi ad oggetto la gestione ordinaria della parti comuni e la nomina dell'amministratore;
- **il divieto di conferimento di delega all'amministratore** in ogni tipologia di delibera;
- chiarimenti in tema di **rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario** in relazione al **diritto di voto ed obbligo solidale** nella partecipazione agli oneri condominiali sia di carattere ordinario che straordinario.

Art. 67 disp. att. c.c.	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 21 nuovo testo di legge</i>
<p>[I]. Ogni condomino può intervenire all'assemblea [66] anche a mezzo di rappresentante.</p> <p>[II]. Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nella assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; <i>in mancanza provvede per sorteggio il presidente.</i></p> <p>[III]. 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>[IV]. 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>[I] 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>[II] 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.</p> <p>[III] Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.</p>

Segue

	<p>[IV] 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.</p> <p>[V] All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.</p> <p>[VI] 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>[VII] 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.</p> <p>[VIII] Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.</p>
--	---

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sul regolamento di condominio (art. 1138 c.c.) si registrano le seguenti novità:

- il regolamento approvato in sede assembleare deve essere allegato al registro dei verbali delle assemblee (secondo la nuova formulazione del comma terzo);
- il regolamento assembleare non può avere ad oggetto il divieto di possesso o detenzione di animali domestici (secondo il comma quinto di nuovissima introduzione).

Art. 1138 c.c. <i>«Regolamento di condominio»</i>	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 16 nuovo testo di legge</i>
[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 [68 ss. att.; 155 trans.].	[I] Idem.
[II]. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.	[II] Idem.
[III]. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e <i>trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129 [71 att.]</i> . Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.	[III] 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.
[IV]. 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 [72 att.; 155 trans.].	[IV] Idem. [V] Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

RISCOSSIONE DI CONTRIBUTI

L'art. 63 disp. att. c.c., nella sua precedente formulazione, delineava i seguenti principi:

- auspicabile preventiva autorizzazione per l'ingiunzione di pagamento verso i condomini morosi (anche alla luce di interpretazioni dottrinarie e giurisprudenziali), ora venuta meno;
- obbligo solidale al pagamento delle quote condominiali dell'avente causa e dante causa nel biennio maturato (anno in corso e anno precedente al trasferimento del diritto di proprietà a qualsiasi titolo);

- facoltà dell'amministratore di sospendere la fruizione di servizi comuni (suscettibili di godimento separato) in caso di morosità protratta per 6 mesi, a condizione di previsione espressa nel regolamento.

L'art. 63 disp. att. c.c. nella nuova formulazione disegna invece i seguenti principi:

- **eliminata la preventiva autorizzazione** per l'ingiunzione di pagamento delle quote condominiali;
- **obbligo di comunicazione ai creditori richiedenti del nominativo dei condomini morosi;**
- **obbligo per i creditori del condominio della preventiva escussione dei condomini morosi** (in recepimento della nota pronuncia a sezioni unite della Cassazione n. 9148 del 08/04/2008, che ha affermato la natura parziaria e non più solidale delle obbligazioni dei condomini verso i terzi creditori del condominio);
- possibilità di sospensione della fruizione di servizi comuni (suscettibili di godimento separato) in caso di morosità protratta per 6 mesi, **senza un esplicito riferimento nel regolamento condominiale;**
- **solidarietà** nel pagamento degli oneri condominiali del dante causa (colui che trasferisce un diritto reale sull'unità immobiliare) con l'avente causa (nuovo titolare del diritto reale sull'immobile a seguito di trasferimento) **fino alla data di trasmissione all'amministratore del titolo causale del trasferimento del diritto**, ferma restando la solidarietà biennale del nuovo proprietario con il precedente proprietario.

Art. 63 disp. att. c.c.	
Prima della riforma	Dopo la riforma Come ridisegnato dall'art. 18 nuovo testo di legge
[I]. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea [1123 c.c.], l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione [art. 642 c.p.c.].	[I] 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.
[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo [1292 ss. c.c.], al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.	[II] I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.
[III]. In caso di mora [1219 c.c.] nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, <i>se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione</i> , può sospendere al condomino moroso <i>l'utilizzazione dei servizi comuni</i> che sono suscettibili di godimento separato.	[III] 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.
	[IV] 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.
	[V] 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.

TABELLE MILLESIMALI

Rilevanti novità si registrano in materia di tabelle millesimali con modifiche agli articoli **68 e 69 disp. att. c.c.** In realtà nell'impianto normativo delineato dall'**art. 68** nulla è cambiato se non l'utilizzo di nuovi termini come «*unità immobiliare*» in sostituzione della locuzione «*ciascun piano o ciascuna porzione di piano*» ed il riferimento ad un ulteriore articolo, il 1118 c.c. (in tema di comunione sui diritti dei partecipanti sulle cose comuni) in relazione alla proporzione tra il diritto del singolo sulle cose comuni ed il valore millesimale identificativo della propria unità immobiliare espresso nella tabella di proprietà generale.

L'**art. 69** registra invece reali novità sulle **modalità di revisione delle tabelle millesimali**.

Ferma restando la regola generale **dell'unanimità dei consensi** per la rettifica/modifica della tabella di proprietà generale, è introdotto un **quorum deliberativo inferiore (maggioranza intervenuti metà del valore dell'edificio) in 2 specifiche ipotesi** (in recepimento di un recente indirizzo giurisprudenziale):

- in conseguenza di un **errore**;

— in conseguenza di **innovazione o sopraelevazione** con alterazione di **oltre 1/5** anche di una sola unità immobiliare con spese a carico di colui che ha cagionato la variazione.

È poi specificato che in caso di **revisione giudiziaria** venga convenuto in giudizio soltanto il condominio in persona dell'amministratore in carica con esclusione del litisconsorzio necessario; qualora l'**amministratore** omettesse di informarne l'assemblea si configurerebbe a suo carico un'**ipotesi di revoca e di risarcimento danni**.

L'ultimo comma estende infine l'applicabilità dei principi sopra descritti alle tabelle convenzionali.

Art. 69 disp. att. c.c.	
Prima della riforma	Dopo la riforma <i>Come ridisegnato dall'art. 23 nuovo testo di legge</i>
<p>[1]. I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: quando risulta che sono conseguenza di un errore; quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, <i>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.</i></p>	<p>I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:</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 di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. <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.</p> <p>L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.</p> <p>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.</p>

MEDIAZIONE CONDOMINIALE

Il nuovissimo art. 71-*quater* disp. att. c.c. è dedicato alla disciplina della mediazione obbligatoria in materia condominiale come disposta dal recente d.lgs. 04/03/2010, n. 28 (art. 5, comma 1), precisando che le liti condominiali sono tutte quelle derivabili dalla violazione o errata applicazione delle norme codicistiche e attuative del Codice civile relative al condominio. Di seguito si riporta il protocollo operativo da seguire in caso di attivazione della mediazione obbligatoria (fase preliminare all'azione giudiziale):

- il procedimento viene attivato a cura dell'amministratore (unico legittimato a partecipare agli incontri di mediazione) previa delibera assembleare (quorum: maggioranza intervenuti e metà valore edificio);
- il procedimento deve essere incardinato, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nell'area circondariale ove è situato l'edificio condominiale.

In caso di formulazione della proposta da parte del mediatore

- Il mediatore fissa un termine consono entro cui ricevere in forma scritta l'accettazione o il rifiuto della proposta da parte del condominio nel rispetto dei tempi assembleari;
- la proposta del mediatore viene approvata con il quorum deliberativo della **maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio**, pena la mancata accettazione della proposta.

Un bene cenno merita la tanto attesa e **recente decisione della Corte Costituzionale** (Sentenza 272 del 06/12/2012) sulla Mediazione Civile e che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, per eccesso

di delega legislativa, dell'art. 5, comma 1, D. Lgs. 28/2010 in relazione al carattere obbligatorio del tentativo di conciliazione. Si precisa che l'attuale normativa sulla mediazione obbligatoria continuerà ad essere applicata almeno fino alla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle attese motivazioni della sentenza citata.

Art. 71-*quater* disp. att. c.c.
Sulla Mediazione in Condominio
Segue testo introdotto *ex novo* dall'art.25 della riforma

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

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

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

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

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

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

ALTRE NOVITÀ VARIE

Sito web condominiale

Il nuovissimo art. 71-*ter* (inserito dall'art. 25, nuovo testo) introduce espressamente la possibilità di attivare un sito internet accessibile dai condomini con *password* protetta e personale, allo scopo di consentire loro una veloce e informatizzata visualizzazione, esportazione ed archiviazione in formato digitale di tutti i documenti più rilevanti del condominio tra cui i **documenti contabili** e i **verbali assembleari**. L'attivazione e gestione del sito è a cura dell'amministratore, ma a spese del condominio richiedente con delibera assembleare (*quorum*: maggioranza intervenuti - metà valore millesimale edificio).

Trascrizione di atti relativi a beni immobili in materia di condominio

Anche in materia di **trascrizione di «atti tra vivi»**, il testo riformato apporta un'aggiunta specifica riguardante il condominio, prescrivendo l'indicazione dell'eventuale **denominazione, ubicazione e codice fiscale** nella nota di trascrizione in doppio originale (da presentare al conservatore dei registri immobiliari) unitamente alla copia del titolo oggetto di domanda di trascrizione.

Art. 2659 c.c.
«Nota di trascrizione»
Segue testo con l'aggiunta in grassetto apportata dall'art. 17 della riforma

[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; **per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.**
2. il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
3. il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
4. la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione (2).

[II] Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione [2665]. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

Barriere architettoniche

L'art. 27 del testo di riforma ha inciso sulla legge in materia di barriere architettoniche, Legge 09/01/1989 n. 13 (*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*), all'art. 2, comma 1, prevedendo un unico *quorum* (**maggioranza intervenuti e metà valore edificio**) per l'approvazione assembleare di delibere aventi ad oggetto innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche e a realizzare percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati.

Prededucibilità contributi condominiali

L'art. 30 della riforma ha aggiornato il **Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267** (*Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa*) relativamente alla categoria dei «**crediti prededucibili**» (ossia crediti soddisfatti con preferenza), dichiarando «**prededucibili**», ai sensi dell'art. 111 legge fallimentare, anche i **contributi condominiali esigibili per le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e per le innovazioni** in pendenza di procedure concorsuali.

Foro competente per le cause tra condomini

È noto che secondo l'art. 23 c.p.c., il giudice competente a giudicare le liti tra condomini è il giudice del luogo ove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi. L'art. 31 del testo riformato apporta a tal proposito una precisazione, estendendo l'ambito operativo dell'art. 23 c.p.c. alle liti tra condomini e condominio con l'inserimento della locuzione «... **ovvero tra condomini e condominio** ...» dopo le parole «... per le cause tra condomini ...».