



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

LOMBARDIA



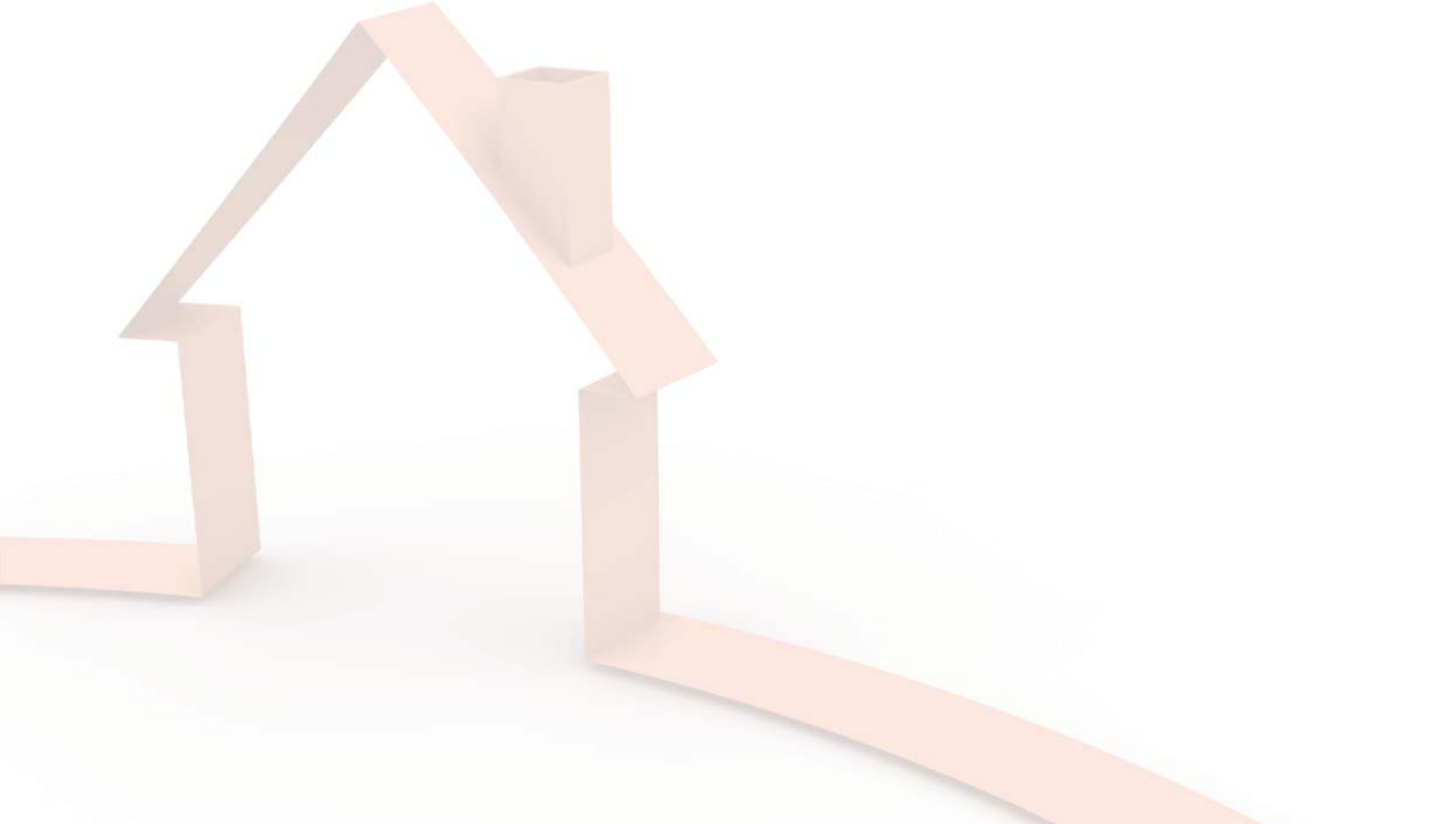
GUIDA PRATICA DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Dedicato all'aggiornamento dei professionisti

Con la collaborazione di:



Giugno - Luglio 2013



INDICE:

La riforma in dieci pagine, articolo per articolo	pag. 05
Il condominio e le parti comuni (art 1117 e 1117 bis)	” 14
Il registro dei verbali delle assemblee; il registro di nomina e revoca dell'amministratore	” 17
Formulario per la redazione del registro di anagrafe condominiale	” 21
Registro di contabilità	” 25
L'amministratore e la legge 4 del 2013 la riforma in breve	” 34
L'amministratore di condominio: la nomina e l'indicazione del compenso	” 36
La revoca disposta dall'autorità giudiziaria	” 41
L'amministratore e i suoi poteri di rappresentanza nelle controversie assemblea	” 44
L'incidenza della riforma del diritto condominiale sui regolamenti condominiali	” 48

LA RIFORMA IN DIECI PAGINE, ARTICOLO PER ARTICOLO

(Eugenio Antonio Correale):

La legge 220/2012 sulla riforma del condominio:

- a. è la terza normativa generale sul condominio, dopo il decreto del 1934 e il codice civile del 1942;
 - b. si compone di 32 articoli.
- L'articolo uno ha riformulato **l'articolo 1117** del codice civile, sulle parti comuni dell'edificio.

Si ricordano le seguenti modifiche:

- a- i condomini sono ora qualificati come “proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se avente diritto a godimento periodico”;
 - b- all'elenco delle parti comuni sono state aggiunti: i pilastri, le travi portanti, le facciate, i sottotetti destinati per le caratteristiche funzionali all'uso comune, le aree destinate a parcheggio;
 - c- sono stati aggiunti i nuovi impianti tecnologici: gli impianti di condizionamento, quelli per la ricezione radio TV e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo;
 - d- la presunzione di comunione riguarda gli impianti “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”.
- L'articolo 2 ha introdotto tre nuovi articoli: 1117 bis, 1117 ter, 1117 quater.
- a. l'art. **1117 bis** determina l'ambito di applicazione della disciplina condominiale, che spazia dall'edificio composto da più unità immobiliari, ai plessi con più edifici, sino ai veri e propri supercondomini. Presupposto per l'applicazione della legge condominiale è che l'edificio o il plesso edilizio siano realizzati in modo tale che l'utilizzazione delle unità abitative imponga richieda l'uso di alcune delle parti comuni elencate nell'articolo 1117;
 - b. l'art. **1117 ter** disciplina ex novo l'intervento dell'assemblea in quelle che vengono definite come “modificazione delle destinazioni d'uso volte a soddisfare esigenze di interesse condominiale”. Taluno vi legge ipotesi di passaggio dall'uso comune all'uso esclusivo, altri la possibilità di dettare modifiche alle destinazioni d'uso fissate nei regolamenti, altri ancora innovazioni particolarmente incisive e tali da ostacolare l'uso della parte comune da parte di qualcuno degli interessati. Per certo deve trattarsi di variazioni che rispettino la sicurezza ed il decoro architettonico dell'edificio. La delibera richiede una speciale convocazione, con l'avviso che deve contenere l'indicazione delle parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione. L'avviso deve essere esposto per trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune (l'androne, gli ingressi) e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione;
 - c. l'art. **1117 quater** delinea una particolare procedura per eliminare eventuali attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni. L'amministratore o il singolo condomino possono diffidare l'esecutore dell'attività e chiedere la convocazione dell'assemblea che potrà deliberare anche azioni giudiziarie con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio. La nuova norma prevede che l'assemblea abbia attribuzione indiscutibile in questa materia;
- L'articolo tre ha integrato **l'art. 1118** del codice civile, sui diritti dei partecipanti sulle parti comuni. Si conferma che il diritto sulle cose comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare di

ciascuno. Il divieto di rinunciare al diritto sulle cose comuni è divenuto assoluto ed inderogabile, anche in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1138 c.c. È chiarito che il condomino non può sottrarsi all'obbligo di pagare le spese, neppure modificando la destinazione d'uso dell'unità immobiliare. Infine, con norma derogabile dal regolamento contrattuale, è stata recepita la giurisprudenza sul distacco dall'impianto di riscaldamento o di condizionamento. Il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento è consentito se non ne derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, ma resta fermo l'obbligo di concorrere nelle spese per la manutenzione straordinaria e per la conservazione e messa a norma dell'impianto;

- L'articolo quattro ha aggiunto alle originarie previsioni dell'**art. 1119 c.c.**, per le quali le parti comuni non sono soggette a divisione se non possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa comune a ciascun condomino, l'ulteriore requisito del "consenso di tutti i partecipanti". La divisione delle cose comuni richiede quindi consenso unanime dei condomini;
- L'articolo cinque ha introdotto nuove fattispecie, modificando drasticamente l'**art. 1120** del codice civile, sulle innovazioni.

È rimasto inalterato il primo comma, che ormai viene riferito alle drastiche variazioni della sostanza delle cose comuni o della loro destinazione, che però siano prive delle ulteriori caratteristiche che connotano le nuove figure.

Dette innovazioni, che già risultavano disciplinate, potranno essere approvate con i nuovi quorum di cui all'art. 1136 quinto comma c.c. e quindi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Potranno invece essere approvate con quorum inferiori (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio) le innovazioni "virtuose", che abbiano ad oggetto le opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche; il contenimento dei consumi energetici; la realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio (diversi da quelli previsti dalla legge Tognoli); la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili; 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.

Chi intenda fare deliberare queste ultime innovazioni ha titolo per chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea.

L'amministratore deve provvedere alla convocazione, salvo che non ritenga di chiedere necessarie integrazioni del contenuto e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti;

- L'articolo 6 ha modificato l'**art. 1122** del codice civile, in tema di opere su parti di proprietà o uso individuale.

L'applicazione della nuova norma riguarda le unità immobiliari nonché le parti normalmente destinate all'uso comune, attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale.

Il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

È sancito in ogni caso l'obbligo di preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea;

- L'articolo sette ha introdotto due nuovi articoli: 1122 bis e 1122 ter.

L'articolo **1122 bis** consente l'installazione:

- di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, imponendo che siano realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, e preservando il decoro architettonico dell'edificio;
- di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Sono consentite anche eventuali modificazioni delle parti comuni, necessarie per la realizzazione dei detti impianti; l'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio può prescrivere modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia

della stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio, nonché subordinare l'esecuzione alla prestazione di garanzia per i danni.

Con la stessa maggioranza, a richiesta degli interessati, l'assemblea provvede 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'**art. 1122 ter** consente di approvare con la maggioranza degli intervenuti assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza su di esse;
- L'articolo otto ha modificato il primo comma dell'**articolo 1124** del codice civile sulle scale. Ora la rubrica dell'articolo recita: "manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori": sono entrati nel testo di legge anche gli ascensori, peraltro secondo quanto già insegnava la giurisprudenza. La parola "ricostruite" è mutata con quella "sostituiti", senza che se ne avvertisse l'esigenza. Confermando la modifica già vista all'art. 1117 c.c., il riferimento ai piani o alle porzioni di piano è mutato talché oggi la norma parla del "valore delle unità immobiliari".

- L'articolo 9 ha fortemente modificato il vecchio **art. 1129** del codice civile, in tema di nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

Si rammentano le seguenti novità:

- a. innalzamento da quattro ad otto del numero minimo di condomini perché sia obbligatorio nominare l'amministratore;
- b. in caso di inerzia dell'assemblea, il ricorso per la nomina dell'amministratore può essere fatto da uno o più condomini o dall'amministratore dimissionario;
- c. contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i quattro registri di anagrafe condominiale, dei verbali dell'assemblea, di nomina e revoca dell'amministratore e il registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenerne previo rimborso della spesa, copia da lui firmata;
- d. l'assemblea può subordinare la nomina alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato;
- e. in tale caso l'amministratore deve adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari.
- f. sul luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune deve essere affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore, ovvero, in mancanza dell'amministratore, della persona che svolga funzioni analoghe;
- g. le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate devono transitare su uno specifico conto corrente, postale o bancario intestato al condominio, della cui rendicontazione periodica ogni condomino può prendere visione ed estrarre copia per il tramite dell'amministratore;
- h. alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed e ai singoli condomini;
- i. alla cessazione dell'incarico l'amministratore dovrà eseguire le attività urgenti, senza diritto ad ulteriori compensi.

Si dovrà chiarire se la disposizione si riferisca al semplice maturare del termine annuale o alla nomina di un nuovo amministratore.

Nel primo caso si prospetterebbero conseguenze pregiudizievoli anche nella cura dei rapporti con i terzi o con i fornitori, che sembrerebbe irragionevolmente ostacolata. Inoltre il divieto di ulteriori compensi risulterebbe gravatorio per il professionista.

Nel secondo caso, con l'intervenuta nomina di un nuovo amministratore la disposizione in commento assumerebbe il significato di imporre il rapido passaggio delle consegne gravando in ritardatario di incombenze senza ulteriori corrispettivi;

- j. la nomina vale per un anno e si intende rinnovata per eguale durata. Molto si discute sul significato della disposizione alquanto criptica. Sembra farsi strada l'ipotesi di una nomina annuale con un solo rinnovo;

- k. salva la dispensa dell'assemblea ed entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, l'amministratore deve riscuotere forzosamente (mediante ricorso per decreto ingiuntivo) le somme dovute dagli obbligati;
 - l. l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.
 - m. la revoca può essere deliberata in ogni tempo con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento;
 - n. la revoca può essere disposta dall'autorità giudiziaria, secondo presupposti e con modalità ridisegnati;
 - o. è fatto divieto di nominare amministratore chi sia stato revocato dall'autorità giudiziaria;
 - p. all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta;
- L'articolo 10 ha integrato **l'art. 1130** del codice civile, in tema di attribuzioni dell'amministratore. Sono stati confermati gli obblighi già vigenti e oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 l'amministratore deve:
- a. convocare annualmente l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;
 - b. eseguire gli adempimenti fiscali;
 - c. curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza;
 - d. curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, ove sono annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta;
 - e. curare la tenuta del registro del registro di nomina e revoca dell'amministratore, ove 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;
 - f. curare la tenuta del registro di contabilità, ove sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
 - g. conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
 - h. fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
 - i. redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.
- L'articolo 11 introduce **l'articolo 1130 bis**, in tema di rendiconto condominiale, ma anche di conservazione dei documenti e di consiglio di condominio.

Il rendiconto deve essere costituito da un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario e da una nota esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Deve contenere 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.

L'assemblea condominiale può nominare un revisore, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente prefigurate; la delibera deve essere presa dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio i partecipanti e le spese sono ripartite tra i condomini per millesimi di proprietà.

- I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei

- documenti giustificativi di spesa in ogni tempo 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 nominare, con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, il consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, con funzioni consultive e di controllo.
 - L'articolo 12 modifica l'**art 1131** del codice civile, unicamente per ragioni formali: la parola "precedente" è stata così sostituita "all'articolo 1130", a solo fine di prendere nota che si era aggiunto l'art. 1130 bis.
 - L'articolo 13, comma 1, ha introdotto modifiche agli artt. 1134 e 1135 c.c.
 - La dizione dell'**art. 1134** del codice civile è ora riferita al condomino che abbia preso la gestione delle parti comuni e non ha chi ha fatto spese per le cose comuni. Resta fermo che senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non vi è diritto al rimborso, salvo che si tratti di spese urgenti.
 - Il numero quattro dell'**articolo 1135** ora recita: "*(l'assemblea provvede) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori*".
Molti ritengono che il fondo comporti vera e propria disponibilità delle somme richieste per le opere straordinarie.
Scarpa espressamente assume che si tratta di presupposto indefettibile dell'accantonamento preventivo delle somme occorrenti per l'istituzione del fondo, destinato a coprire le relative spese. Anche i fautori di tale interpretazione hanno dovuto prendere nota che il testo di legge non comporta vero vincolo di destinazione delle somme raccolte e, men che meno, impossibilità che il terzo creditore per i corrispettivi relativi ad altre ragioni esegua pignoramento su dette somme.
Sembra così affacciarsi la possibilità che si tratti più semplicemente di istituire un conto apposito, a tutela della possibilità di determinare chi abbia versato i contributi ed in quale misura.
 - L'articolo 14 ha fortemente innovato l'**articolo 1136** del codice civile, in tema di costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

Queste le osservazioni essenziali:

- scendono i quorum per la costituzione dell'assemblea in prima convocazione: rimangono i due terzi dei millesimi, ma basterà la maggioranza (e non i due terzi) dei partecipanti;
- rimangono i quorum per la validità delle delibere in prima convocazione: la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio;
- si istituiscono i quorum per la validità dell'assemblea di seconda convocazione: un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio;
- scendono i quorum per la validità delle delibere in seconda convocazione: la maggioranza degli intervenuti (non 1/3) e un terzo del valore dell'edificio;
- si confermano i quorum per la nomina dell'amministratore, e per le altre delibere particolari (ora arricchite con i riferimenti al secondo comma dell'art. 1120 e 1122 ter): la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio¹;
- scendono i quorum per la validità delle delibere che dispongono innovazioni (ora arricchite con i riferimenti al secondo comma dell'art. 1122 bis): la maggioranza degli intervenuti (non quella dei

¹ La maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma dell'art. 1136 c.c.) è richiesta anche per l'approvazione del regolamento di condominio, (art. 1138, comma 3, c.c.), lo scioglimento del condominio (art. 61, comma 2, disp. att., c.c.), la rettifica o modifica della tabella millesimale (art. 69, comma 1, disp. att., c.c.), l'attivazione di un sito internet del condominio (art. 71-ter c.c.), l'autorizzazione dell'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione e l'approvazione della proposta di mediazione (art. 71-quater).

partecipanti al condominio) e due terzi del valore dell'edificio;

- L'articolo 15 ha modificato l'**articolo 1137** del codice civile, in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.
È espressamente prevista la legittimazione, oltre che dell'assente e del dissenziente, anche dell'astenuto.
È scomparso il riferimento al "ricorso", talché l'impugnazione dovrà essere fatta con atto di citazione.
Chi intenda chiedere la sospensione della deliberazione può anche presentare apposita istanza prima dell'inizio della causa, ma dovrà ricordare che non interrompe il termine di trenta giorni fissato a pena di decadenza per la proposizione dell'impugnazione,
- L'articolo 16 introduce modifiche all'**articolo 1138** del codice civile, in materia di regolamento.
Si prevede che il regolamento debba essere allegato al registro dei verbali delle assemblee, che possa essere impugnato sostanzialmente secondo quanto vale per le delibere, che non possa contenere divieti di possedere o detenere animali domestici.
Tale norma, molto propagandata, nulla aggiunge.
Infatti, per i regolamenti assembleari già la Corte di Cassazione (sent. 3705/2011) aveva ritenuto l'illegittimità del divieto.
Per i regolamenti contrattuali manca la chiara dizione che sarebbe stata auspicabile.
- L'articolo 17 ha modificato l'**articolo 2659** del codice civile, primo comma, punto uno: in apparenza per imporre che nella nota di trascrizione ai registri immobiliari aventi quale parte un condominio siano indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; nella sostanza per affermare espressamente la ammissibilità di trascrizione a favore e contro il condominio, aprendo la stura a non agevoli percorsi interpretativi, sulla stessa nozione di condominio e parti comuni.
Allo stato, peraltro, appaiono non superabili le classiche concezioni che vedono i diritti sulle quote strettamente legati al singolo proprietario, con esclusione di atti di vera e propria disposizione che siano imposti dalla maggioranza
- L'articolo 18 ha drasticamente modificato l'**art. 63 delle disposizioni per l'attuazione** del codice civile.
Queste le osservazioni essenziali:
 - a. avendo confermato che l'amministratore può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea, viene per la prima volta disposto che l'amministratore sia tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi;
 - b. è consentito ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, ma solo dopo l'escussione degli altri condomini;
 - c. è consentito che l'amministratore sospenda dalla fruizione dei servizi comuni il condomino moroso da più di un semestre;
 - d. chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui sia trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.
- L'articolo 19 modifica l'**articolo 64 disp.att.** in tema di contenzioso sulla revoca dell'amministratore: è chiarito che il procedimento richiede il contraddittorio con il ricorrente (oltre che con l'amministratore) e si stabilisce che il termine di dieci giorni per il reclamo avanti alla Corte d'Appello decorra, oltre che dalla notifica del provvedimento di prime cure, anche dalla semplice comunicazione.
- L'articolo 20 così modifica l'articolo 66 disp. att.:
 - a. l'indicazione dell'ordine del giorno deve essere specifica;
 - b. l'avviso, con l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, deve essere comunicato almeno

cinque giorni prima della data di prima convocazione;

- c. l'avviso deve essere comunicato a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mani;
- d. i vizi del processo di convocazione comportano mera annullabilità della delibera, azionabile unicamente dall'interessato;
- e. possono essere fissate 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. Le ulteriori riunioni sono quindi semplice prosecuzione della seconda convocazione;

- L'articolo 21 così modifica l'**art. 67 disp. att.**:

- a. la delega ad intervenire in assemblea in rappresentanza dell'avente diritto deve essere scritta;
- b. se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale (devono essere superati tanto il limite di 1/5 dei partecipanti che di 1/5 dei millesimi);
- c. per le unità immobiliari in comunione, i comunisti hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea e dovrebbero designarlo a norma dell'articolo 1106 c.c. che prevede anche il ricorso al giudice. In fatto, è stato abrogato l'agevole strumento della designazione mediante sorteggio;
- d. non possono essere conferite deleghe all'amministratore, per la partecipazione a qualunque assemblea.
- e. per i supercondomini i cui partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

La disposizione è limitata alle sole assemblee che debbano deliberare sulla gestione ordinaria e sulla nomina, non per le altre adunanze (manutenzioni straordinarie e innovazioni).

La previsione di complessi ricorsi all'autorità giudiziaria per la designazione del rappresentante (oltre tutto, su ricorso di uno dei rappresentanti già nominati) e la sostanziale oscurità delle modalità di funzionamento e di calcolo dei quorum rendono la novità normativa estremamente criticabile.

Poiché il rappresentante del singolo condominio deve comunicare al proprio amministratore l'ordine del giorno e le decisioni prese nel corso della assemblee, può desumersi che la nomina valga per più adunanze, ma non è dato sapere per quanto tempo, solo si sa che poi l'amministratore del singolo condominio dovrà riferirne all'assemblea di quest'ultimo;

- f. in caso di usufrutto devono essere convocati sia il nudo proprietario che l'usufruttuario;
- g. usufruttuario e nudo proprietario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi condominiali;
- h. l'usufruttuario esercita il diritto di voto solo per l'ordinaria amministrazione e per il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, salvo che intenda sostenere le spese rifiutate dal nudo proprietario;

- L'articolo 22 modifica l'**art. 68 disp. att.**, in tema di calcolo della tabella millesimale.

È stabilito che, ove non precisato dal titolo, ai sensi dell'art. 1118 c.c., e per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare sia espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio

L'articolo 23 modifica l'**art. 69 disp. att.**, in tema di variazione della tabella millesimale.

Rispetto alla formulazione vigente si sostituisce il riferimento ai piani o alle porzioni di piano con quello al valore delle singole unità immobiliari.

Inoltre:

- a. è richiesta l'unanimità per la rettifica o per la modifica dei valori espressi nelle tabelle millesimali;
- b. sono previste due eccezioni che consentono di rettificare o modificare i valori millesimali con delibere approvate con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio: se i valori millesimali siano conseguenza di un errore o sono alterati per effetto delle mutate condizioni

- dell'immobile, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici (non è prevista la diminuzione di superfici) o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari.
- c. la revisione per intervenute modifiche è ammessa se le stesse abbiano comportato alterazione di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo condomino.
 - d. nella causa avente ad oggetto la revisione delle tabelle può essere convenuto unicamente il condominio in persona dell'amministratore, che ne deve dare tempestiva notizia della citazione all'assemblea dei condomini pena la revoca e il risarcimento dei danni.
 - e. le disposizioni in discorso si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali. Quindi, le ipotesi di rettifica e di modifica possono essere applicate anche alle tabelle per la ripartizione delle spese, anche se contrattuali.
- L'articolo 24 ha modificato l'**art. 70 disp. att.** innalzando fino ad euro 100 e, in caso di recidiva, fino ad euro 1.000, la sanzione per le infrazioni al regolamento.
 - L'articolo 25 ha così modificato l'**art. 71 disp. att.**:
 - a. non può essere nominato chi non goda dei diritti civili, chi abbia patito condanne per numerosi tipi di delitti o sia sottoposto a misure di prevenzione definitive, l'interdetto o l'inabilitato, o chi abbia visto il suo nome annotato nei registri dei protesti (requisiti di onorabilità);
 - b. l'amministratore deve avere titolo di scuola secondaria di secondo grado e deve avere frequentato corsi di formazione iniziale e periodica (requisiti di capacità professionale);
 - c. i requisiti di professionalità non sono richiesti se viene nominato un condomino.
 - d. chi abbia svolto l'attività di amministratore per un anno nel corso degli ultimi tre anni non ha obbligo di titolo di studio e di formazione iniziale, ma ha quello della formazione periodica;
 - e. se viene nominata una società, i requisiti sono riferiti ai soci illimitatamente responsabili, agli amministratori ed ai dipendenti che svolgano le funzioni di amministratore per conto della società;
 - f. la perdita dei requisiti di onorabilità comporta automatica cessazione dell'incarico e ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nuova nomina.
 - L'articolo 26 ha introdotto i nuovi articoli *71-bis*, *71-ter* e *71-quater disp. att.*
 - L'**art. 71 ter** prevede che su richiesta dell'assemblea, che delibera a maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio, l'amministratore deve attivare, a spese dei condomini, un sito internet che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti espressamente previsti dalla delibera assembleare.
 - L'**art. 71 quater** si occupa della mediazione giudiziale.
È previsto:
 - a. che nel contenzioso condominiale la domanda di mediazione deve essere presentata presso un organismo di mediazione che si trovi nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato;
 - b. che al procedimento partecipa l'amministratore, previamente autorizzato da delibera assunta con i quorum di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio);
 - c. che la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza anzidetta, risultando in difetto respinta;
 - d. che, su istanza del condominio, il mediatore debba disporre differimento opportuno affinché l'assemblea si pronunci sulla autorizzazione a partecipare alla mediazione e sulla proposta di conciliazione;
 - L'articolo 27 introduce il nuovo **art. 155 bis disp. att.**: laddove si tratti di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva già esistenti al momento dell'entrata in vigore del predetto articolo

L'assemblea adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, comma primo, secondo e terzo.

In sostanza, per l'adeguamento degli impianti di ricezione radiotelevisiva già esistenti non sono necessarie le più ampie maggioranze che l'art. 1122 ter prescrive per l'istituzione di impianti nuovi.

- L'articolo 28 così modifica l'**art. 2, comma 1, della legge n. 13 del 1989**: le deliberazioni eventi ad oggetto le innovazioni volte ad eliminare le barriere architettoniche devono essere assunte con i quorum previsti dal secondo comma dell'art. 1136: la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
- L'articolo 29 così modifica **l'art 26, comma 2 e comma 5 della legge n. 10 del 1991**:
 - a. le decisioni condominiali relative agli interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili devono essere approvate dalla maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio;
 - b. le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore sono deliberate dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
- L'articolo 30 così modifica l'**art. 2 bis, comma 13, del decreto-legge n. 5 del 2001**: le opere di installazione di nuovi impianti per la ricezione di radiodiffusioni da satellite sono approvate con la maggioranza della metà degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio.
- L'articolo 31 stabilisce che i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli per le innovazioni, sono prededucibili ai fini dell'erogazione delle somme derivanti dalla liquidazione dell'attivo fallimentare, se le predette spese sono divenute esigibili ai sensi dell'art. 63 disp. att.c.c. durante le procedure concorsuali.
- L'articolo 32 modifica **l'art. 23, primo comma, del codice di procedura civile** ed estende la competenza del foro in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, anche alle cause tra condomini e condominio, oltre che alle cause tra condomini.
- L'articolo 33 prevede l'entrata in vigore della riforma dopo sei mesi dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (18 giugno 2013).

IL CONDOMINIO E LE PARTI COMUNI (ART 1117 E 1117 BIS)

Eugenio Antonio Corrales

La vigente normativa sul condominio contempla una schematica “nozione” di condominio, che si può desumere dall’articolo 1117 bis e che in precedenza difettava del tutto.

Nell’articolo citato si stabilisce che le disposizioni del capo dedicato al condominio negli edifici si applichino in quanto compatibili a 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.

È opportuno evidenziare le tre fattispecie elencate nell’art. 1117 bis, che si riferiscono ai casi nei quali le parti comuni ai sensi dell’art. 1117 c.c. costituiscono pertinenza o accessorio di:

1. più unità immobiliari;
2. più edifici;
3. più condominii di unità immobiliari o di edifici;

In primis, si tratta certamente del condominio classico (ipotesi sub 1) e quindi dell’edificio che può svilupparsi in altezza e che, essendo frazionato per piani presenta parti di proprietà esclusiva e parti comuni, queste ultime legate alle prime da rapporto di funzionalità necessaria.

La seconda ipotesi concerne i plessi costituiti da più corpi di fabbrica separati e i complessi delle villette a schiera, caratterizzati dall’esistenza di fabbricati distinti ma comunque con unico centro di gestione e quindi con un solo amministratore ed un’assemblea unitaria.

Con la terza ipotesi la riforma consente di dare per normativamente acquisito ed imposto che la disciplina sul condominio trovi applicazione anche alle diverse forme di condominio atipico che già la giurisprudenza vi aveva fatto confluire.

Rientrano in tali tipologie i supercondominii (ipotesi sub 3) che normalmente possono essere costituiti da più edifici ciascuno dei quali retto in condominio, ma nei quali talvolta compaiono anche edifici rimasti di proprietà esclusiva.

L’applicabilità della legge condominiale sarà così dettata dal disposto normativo e non da elaborazioni giurisprudenziali, naturalmente soggette a cambiamenti.

Rientrano nella nozione in discorso anche le cosiddette centrali termiche e le altre figure che la pratica ha qualificato in vario modo, talvolta anche utilizzando denominazioni improprie, quale ad esempio quella di “consorzio” che per la verità dovrebbe essere tenuta lontana dalla materia.

Anche dopo le recenti modifiche, restano invece esclusi dalla materia i veri e propri consorzi, come quelli destinati alla captazione ed alla distribuzione di acque in virtù di concessioni e di convenzioni (presenti non soltanto in realtà turistiche ma addirittura anche nei centri metropolitani), che in virtù delle specifiche normative di settore devono essere affidate unicamente a soggetti dotati di personalità giuridica separata dai partecipanti e talvolta devono essere costituiti in forma di società per azioni o a responsabilità limitata.

La nuova formulazione degli articoli 1117 e 1117 bis ha indotto alle seguenti osservazioni:

- a. il codice (art. 1117, primo comma) ha abbandonato la definizione ridondante di “*proprietari dei piani o delle porzioni di piano*” a favore della più schematica definizione di “**proprietari delle singole unità immobiliari**”, senza che peraltro la variazione incida sulla sostanza dell’istituto, la cui essenza risulta mantenuta;
- b. permane invariata anche la nozione di “titolo contrario”, ovvero dell’atto idoneo a vincere la presunzione di comunione, dettata per le parti “necessarie all’uso comune” e per le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere “destinati all’uso comune”;
- c. permane la possibilità di inquadrare le parti comuni come pertinenze per lo più necessarie delle unità immobiliari di proprietà esclusiva;
- d. sempre al primo comma dell’art. 1117 c.c. è stata aggiunta la specificazione “**anche se aventi diritto a godimento periodico**”. I primi commentatori hanno ritenuto che l’inciso si riferisca alla multiproprietà. Convince molto la diversa opinione di Scarpa che ha rilevato che la precisazione sia coerente con l’elaborazione giurisprudenziale che reputa compatibile con i limiti di cui all’art. 1102 c.c. e con la previsione assembleare di un utilizzo turnario della cosa comune ogni qual volta la stessa, per la sua natura, non sia suscettibile di un simultaneo godimento ed imponga, pertanto, l’avvicendamento tra i condomini;
- e. il complesso della riforma potrà portare ad un superamento della concezione del condominio come mero ente di gestione. Permane il principio fondamentale che conserva la centralità del diritto del singolo sulla sua quota e quindi del diritto reale spettante al singolo condomino, talché a quest’ultimo viene sempre riconosciuta incidenza nella gestione che pure è affidata

all'assemblea ed all'amministratore, nonché legittimazione processuale concorrente con quella unitaria. Emergono con rilievo crescente, però, i momenti di organizzazione e di rappresentanza collettiva, posti in rilievo da numerosi "indici di evidenza normativa di una soggettività attenuata del condominio" (così Scarpa, in adesione all'elaborazione del Corona);

- f. con riferimento ai supercondominii, sembra doversi abbandonare la difficoltosa distinzione per la quale seguivano la disciplina del condominio le parti comuni necessarie, mentre seguivano la disciplina della comunione in generale le altre eventuali strutture, dotate di una propria autonomia, come per esempio le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune (Cass. 8066/2005, che si ispirava alla concezione del Corona). In futuro il riferimento sarà sempre alle norme sul condominio;
- g. sempre con riferimento ai plessi edilizi articolati in più corpi di fabbrica, la nuova formulazione consente di evidenziare che laddove vi siano cose od impianti per destinazione asserviti a più proprietà esclusive si determinino i presupposti per la presunzione di comproprietà anche delle altre parti elencate dell'art. 1117 c.c. Questo principio si risolve nella presunzione di contitolarietà anche del suolo, che la giurisprudenza ha sempre strettamente legato alle sole unità immobiliari che sorgano sulla pellicola superficiaria (così da ultimo Cassazione civile, sezione seconda, sentenza 15 aprile 2013, n. 9105);
- h. le nuove espressioni che si rinvengono a proposito dell'individuazione delle parti comuni non sono destinate a modificare l'assetto dei condominii già esistenti alla data del 16 giugno 2013. Le nuove disposizioni non hanno il significato di interpretazione autentica delle regole previgenti, né l'effetto espropriativo che si configurerebbe ove (ad esempio) chi aveva titolo per rivendicare le proprietà esclusiva di un sottotetto vedesse respinte le sue pretese alla stregua della legge appena entrata in vigore;
- i. al primo punto dell'art. 1117 c.c. l'elenco delle parti *necessarie all'uso comune* vede due nuove componenti: i *pilastri* e le *travi*. Nessun problema pone il riferimento ai pilastri. Al contrario, il riferimento alle travi portanti esige approfondimenti, poiché la nuova previsione dovrà essere coordinata con le disposizioni dell'art. 1125 c.c., sui cosiddetti solai interpiano. Si ricorda che in passato la giurisprudenza aveva di volta in volta ritenuto le travi portanti di proprietà comune a tutti i condomini, avendo funzione rivolta alla stabilità dell'intero edificio, ma in altri casi aveva anche posto il congruo riferimento alle disposizioni dell'art. 1125 c.c. stabilendo che la manutenzione e ricostruzione di tutte le parti del solaio interpiano e, quindi, anche delle travi che ne costituiscono la struttura portante, e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante, compete in parti eguali ai due proprietari (Cassazione civile, sezione seconda, 12/10/2000, n. 13606). L'ambivalenza del disposto normativo vigente suggerisce prudenza da parte dell'amministratore che avrà meno agio a lasciare ai proprietari dei due appartamenti, l'uno sottostante all'altro, la custodia delle travi portanti. Peraltro, l'eventuale portata innovativa della disposizione in oggetto potrà trovare terreno di applicazione unicamente per i condominii che saranno costituiti dopo il 18 giugno 2013;
- j. al secondo punto dell'art. 1117 compaiono le **aree destinate a parcheggio**. La previsione non si limita ai parcheggi disciplinati dalla speciale normativa urbanistica (artt. 41 sexies legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, e 12, comma nono della legge n. 246 del 28 novembre 2005, n. 246) e può essere applicata a qualunque area strutturalmente destinata per il parcheggio comune;
- k. sempre al secondo punto dell'art. 1117 compaiono i **sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune**. La disposizione può sembrare lapalissiana e quasi irrilevante, ma non mancherà di interessare la giurisprudenza che da sempre era alla ricerca di referenti normativi ai quali radicarsi. Peraltro, anche in questo caso le disposizioni dettate dalla Riforma appaiono applicabili unicamente ai condominii che saranno costituiti dopo il 18 giugno 2013;
- l. al terzo punto dell'art. 1117 compare una suggestiva riformulazione del vecchio testo normativo. Le nuove previsioni si riferiscono ai *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*. I commenti sin qui esaminati non attribuiscono alle nuove espressioni lessicali particolare significato innovativo. Si potrà così conservare la classica nozione che vuole appartenere al novero delle parti comuni quella parte degli impianti tecnologici (o delle "reti di

distribuzione) che serve più unità immobiliari. Restano esclusi dalla presunzione di comunione i tratti che servano una sola unità immobiliare nonché quelli che (ad esempio per disposizione dei regolamenti) appartengano all'ente erogatore.



IL REGISTRO DEI VERBALI DELLE ASSEMBLEE IL REGISTRO DI NOMINA E REVOCA DELL' AMMINISTRATORE

(Marina Figini)

L'art. 1130 c.c., al numero 7, dispone che l'Amministratore deve curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee e del registro di nomina e revoca dell'amministratore, nonché del registro di contabilità. Quanto al registro dei verbali delle assemblee, la norma ne specifica il contenuto precisando che in esso sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Viene infine specificato che al registro è allegato il regolamento di condominio ove adottato.

Quanto al registro di nomina e revoca dell'amministratore la norma specifica che 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.

L'inottemperanza all'obbligo di redazione e tenuta dei registri suindicati costituisce una "grave irregolarità" prevista al **n. 7) del 12° comma dell'art. 1129** quale motivo di revoca dell'amministratore.

L'art. 1129, 2° comma dispone che l'amministratore, contestualmente alla accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, comunica il locale ove si trovano i registri dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità.

L'art. 71 ter prevede che, su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al 2° comma art. 1136 c.c., l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare; spese per attivazione e gestione del sito, a carico dei condomini.

A) II REGISTRO dei VERBALI delle ASSEMBLEE

Come già si è detto, l'art. 1130 n.7 dispone che nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Viene infine specificato che al registro è allegato il regolamento di condominio ove adottato.

L'art. 1136, 7° comma dispone che "*Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore*"; tale essendo la nuova versione di quanto in precedenza previsto dal medesimo articolo ante Riforma che così recitava: "*Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere in un registro tenuto dall'Amministratore*".

Come si vede, la nuova norma prevede la redazione di un processo verbale delle riunioni assembleari, da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore: non precisando se si tratta dello stesso registro di cui all'art. 1130 n.7.

Fino ad oggi, i verbali delle assemblee, che contengono le delibere assunte nelle riunioni dei quali i verbali attestano lo svolgimento, risultano, essere stati raccolti in un "libro" dei verbali, secondo le modalità meglio viste da ciascun amministratore anche in relazione ad eventuali richieste specifiche di modalità di redazione e conservazione avanzate dagli stessi condomini.

La lettura testuale dell'espressione "registro" usata dalla nuova norma è la seguente: "*Libro o fascicolo destinato alla raccolta di dati, annotazioni, registrazioni di carattere amministrativo, contabile, finanziario, anagrafico, giuridico*".

Dunque potrebbe intendersi inalterato lo stesso tipo di "raccolta" dei documenti costituiti dai verbali delle assemblee, e relative delibere negli stessi verbali attestate.

A questo punto, duplice potrebbe essere la lettura della norma:

I) si tiene un unico "registro dei verbali delle assemblee" (il "Libro" secondo l'uso consolidato) nel quale si riuniscono e si conservano in ordine cronologico tutti i verbali compresi quelli, appositamente redatti, delle riunioni non costitutesi per mancanza di quorum, nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta: tali dichiarazioni possono essere contenute sia nel singolo verbale sia in un documento (ad es. una lettera) da allegare al verbale medesimo.; le deliberazioni assunte dalle diverse assemblee risulteranno dal contenuto dei rispettivi verbali;

II) si procede alla contemporanea redazione e conservazione di due tipi diversi di "raccolte": - a) il "libro dei verbali" delle assemblee, che raccoglie tutti i verbali delle riunioni compresi quelli attestanti la mancata costituzione per assenza di quorum e relative delibere b) il "registro dei verbali delle assemblee" ex art. 1130 n. 7, nel quale vengono annotate, ossia riportate in modo sintetico, le mancate costituzioni delle riunioni, le riunioni, le delibere, le eventuali dichiarazioni dei condomini.

L'interpretazione più logica e razionale, comunque coerente con la finalità della riforma che, in generale, tende a garantire il diritto del condomino ad essere esaurientemente informato su ogni aspetto della vita condominiale, porterebbe a ritenere applicabile la prima soluzione, ossia quella di un *unico "registro dei verbali delle assemblee"* nel quale si aggiungono (tale intendendosi l'espressione "*sono altresì annotate*") gli ulteriori dati indicati dalla legge.

Analogamente al codice civile ante Riforma, anche la nuova legge nulla precisa in ordine al contenuto del verbale, alle modalità della sua redazione e dello svolgimento della riunione.

Dovrà pertanto farsi riferimento ai criteri evidenziati da dottrina e giurisprudenza sui vari aspetti connessi alla materia.

Il "processo verbale" trova nel codice di procedura civile la seguente disciplina: "*Il cancelliere redige il processo verbale di udienza sotto la direzione del giudice. Il processo verbale è sottoscritto da chi presiede l'udienza e dal cancelliere; di esso non si dà lettura salva espressa istanza di parte.*" (art. 180 c.p.c.)

L'art. 2375 codice civile, in materia di società, norma richiamata per applicazione analogica anche nel condominio, così dispone:

"Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario o dal notaio. Il verbale deve indicare la data dell'assemblea e, anche in allegato, l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno: deve inoltre indicare le modalità e il risultato delle votazioni e deve consentire, almeno per allegato, l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti. Nel verbale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio. Il verbale deve essere redatto senza ritardo, nei tempi necessari per la tempestiva esecuzione degli obblighi di deposito o di pubblicazione".

L'interpretazione della giurisprudenza e della dottrina ha fornito i criteri generali ai quali la redazione del verbale dell'assemblea di condominio si deve attenere o, per meglio dire, i requisiti minimi indispensabili che il verbale deve contenere al fine di assicurare le funzioni proprie del verbale medesimo: attestare la presenza dei condomini partecipanti alla riunione, la discussione tra gli stessi svoltasi, le votazioni espresse e le delibere raggiunte.

In linea generale il verbale deve essere chiaro e può anche essere sintetico, purchè vengano individuate correttamente le volontà dei condomini.

Deve contenere l'elenco delle presenze, la specificazione se i condomini partecipano in proprio o per delega, i valori millesimali dei condomini, le votazioni espresse dai presenti e la precisazione dei condomini astenuti.

La redazione corretta di un verbale di assemblea, che correttamente riporti le delibere assunte secondo i criteri suindicati e nel rispetto delle finalità di legge, rappresenta un adempimento particolarmente importante per l'Amministratore: si deve infatti considerare che frequenti sono le impugnative di delibere assembleari da parte di condomini che contestano irregolarità nella redazione del relativo verbale.

Individuazione dei partecipanti

Per quanto riguarda in particolare l'indicazione nominativa dei condomini presenti, che approvano e che non approvano, le loro rispettive quote millesimali la Cassazione a Sezioni Unite (sentenza 7 marzo 2005 n. 4806) ha dichiarato che "*è annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote*".

La Cassazione ha poi affermato il principio per cui, benché il verbale debba contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega con i rispettivi valori millesimali, "*il verbale di assemblea è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di una azione, esso deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea, pertanto non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione in esso del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacchè questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte*" (Cassazione 13 novembre 2009 n. 24132).

Funzione del Presidente

La funzione del Presidente (figura che continua a non essere prevista dalla normativa condominiale) è stata bene delineata dalla Cassazione la quale ha precisato che "*la funzione del presidente dell'assemblea è quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, egli ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito,*

la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro i limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento (nella specie, dieci minuti), purchè la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione“.

(Cassazione 13 novembre 2009 n. 24132).

Già il Tribunale di Milano (sentenza n. 11128 del 16/10/2007) aveva riconosciuto la legittimità della richiesta di un condomino di contenere entro determinati limiti di tempo la discussione sui punti all'ordine del giorno, affermando che ciò non costituiva alcuna illegittima compressione dei diritti dei partecipanti all'assemblea.

La verbalizzazione della riunione e degli interventi

Il verbale deve essere sintetico e deve riportare il pensiero espresso dai condomini nel corso della riunione collegiale.

La Cassazione (sentenza n. 5014 del 22/5/1999) ha statuito il principio per il quale di qualsiasi riunione assembleare va redatto il relativo verbale, anche quando non sia stata adottata alcuna decisione.

Ciò vale anche per la assemblea di prima convocazione che, solitamente, non si tiene per mancanza del quorum costitutivo.

D'ora in poi, occorrerà ricordare che anche l'assemblea in 2° convocazione potrà andare deserta per mancanza di *quorum* (introdotto dalla Riforma)

Seppure sintetico, il verbale andrà comunque redatto dall'Amministratore, il quale darà atto della assenza dei condomini e della impossibilità di costituzione della assemblea.

Sempre con la sopra citata sentenza n. 5014/1999 la Cassazione ha ricordato che il metodo collegiale raffigura un procedimento che si sviluppa attraverso fasi distinte, configurate dallo svolgimento di diverse attività (comunicazione dell'avviso di convocazione con l'ordine del giorno, la costituzione, la discussione, la votazione, la verbalizzazione) tutte necessarie ai fini della validità dell'atto finale consistente nella delibera.

In quanto riguarda la formazione della cosiddetta “volontà unitaria” ascritta a più persone, la Suprema Corte precisa che, a garanzia della sua corretta formazione nei confronti di tutti i partecipanti, compresi coloro i quali sono rimasti in minoranza o che non sono intervenuti all'assemblea, la validità dell'atto finale esige la puntuale esecuzione di tutte le diverse fasi contemplate dal procedimento collegiale.

La redazione del verbale raffigura dunque, sempre secondo la Corte, un momento necessario dello svolgimento del procedimento collegiale, poiché il verbale costituisce il documento che ufficialmente dimostra lo svolgimento delle attività prescritte.

Ed ancora, di conseguenza, la Suprema Corte ha precisato che vanno verbalizzate tutte le attività che si svolgono nell'ambito assembleare, anche se le stesse non si sono perfezionate e/o non sono state assunte deliberazioni.

La verbalizzazione suindicata garantisce a tutti i condomini, compresi i dissenzienti e gli assenti, di conoscere e di verificare lo svolgimento del procedimento collegiale, nonché di assumere le eventuali iniziative a tutela dei propri interessi.

Quanto agli interventi dei singoli condomini che non rientrano negli argomenti posti all'ordine del giorno, la Corte d'Appello di Milano (sentenza 18 settembre 1992) ha statuito che “*non sussiste alcun obbligo ex lege e, specularmente, alcun diritto dei condomini a veder riprodotti nel verbale ogni loro osservazione, richiesta o dichiarazione che esuli dagli argomenti indicati all'ordine del giorno*”.

La Cassazione (sentenza 9 novembre 2009 n. 23687) ha inoltre precisato che “*la dichiarazione di scienza contenuta in un verbale di assemblea condominiale, qualora comporti l'imposizione di un peso a carico di tutti i condomini, non ha l'efficacia di una confessione stragiudiziale attribuibile a tutti i condomini (presenti all'assemblea, assenti e dissenzienti), non rientrando nei poteri dell'assemblea quello di imporre oneri ulteriori rispetto a quelli previsti da specifiche disposizioni di legge.*”

Si trattava di un riconoscimento, da parte dei condomini presenti in assemblea, della responsabilità del Condominio per i danni da infiltrazione subiti da un condomino. La Corte ha ritenuto che i presenti “*all'assemblea consenzienti non avevano la capacità di confessare anche per gli assenti e i dissenzienti, non potendo porre a loro carico oneri non condivisi*”.

Sottoscrizione del verbale e sua trascrizione

Il verbale va sottoscritto dal Presidente e dal Segretario (Cassazione 29 ottobre 1973 n. 2812).

Un verbale di assemblea condominiale privo della sottoscrizione del Presidente e del Segretario è inesistente come documento e ciò ben può essere rilevato d'ufficio dal Giudice, senza che sia necessaria apposita eccezione e/o domanda della parte interessata (Cassazione 9 novembre 1999 n. 23687).

Il verbale va trascritto nel registro tenuto dall'Amministratore: nel caso in cui venissero rilevati imprecisioni ed errori il Presidente ed il Segretario possono procedere alla relativa correzione, intervenendo sul testo prima della sua trascrizione oppure convocando apposita successiva assemblea.

Diversamente, unico rimedio è quello del ricorso alla autorità giudiziaria.

La delibera ex art. 1117 ter (Modificazione destinazione d'uso)

In questo caso specifico occorrerà ricordare la necessità di dichiarazione di avvenuta effettuazione dei particolari adempimenti previsti dalla norma per l'avviso di convocazione dell'assemblea.

B) II REGISTRO di NOMINA e REVOCA dell' AMMINISTRATORE

Su questo "registro" 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.

Si ricorda che l'art. 1129, 4° comma c.c. testo previgente prevedeva che la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio erano annotate in apposito registro; nello stesso registro si prevedeva la "trascrizione" del regolamento (art. 1138, 3° comma testo previgente). L'art. 71 disp.att., che precisava che il registro di cui sopra era tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati, è stato abrogato con D.L. gt. 369/1944.

La normativa è stata sostituita dagli articoli in esame.

L'Amministratore sarà dunque tenuto a redigere e a conservare un apposito "registro" nel quale annotare tutti i dati richiesti dalla legge si avrà così una cronistoria precisa ed aggiornata di tutti gli amministratori che si sono succeduti nella amministrazione del condominio, dei quali si conosceranno sia le modalità di nomina e sia quelle di loro sostituzione.

FORMULARIO PER LA REDAZIONE DEL REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE

Eugenio Antonio Correale

LA COMPILAZIONE DEL REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE

L'incongrua compilazione o l'inadeguato aggiornamento dei quattro registri delle nomine e delle revocche, di contabilità, delle assemblee e dell'anagrafe condominiale possono comportare la revoca dell'amministratore e l'obbligo di risarcire i danni. Appare peraltro utile che i relativi adempimenti costituiscono parte dell'attività essenziale dell'attività che è dovuta ai condomini quale corrispettivo per l'emolumento, talché eventuali carenze costituirebbero inadempimento contrattuale. Vi è da osservare, sopra tutto, che la regolare compilazione dei registri finisce per premiare il professionista dando corpo a materiale probatorio che può servire a dimostrare quando e come siano state apprestate cautele e siano stati espletati adempimenti.

Si pensi ad una causa civile, nella quale occorra dimostrare quando sia intervenuta una variazione di un ente sito nel condominio ovvero quando sia stata adottata una decisione

I registri potranno avere ingresso nei giudizi civili e penali, talvolta anche per dimostrare che l'amministratore non aveva potuto avere una qualche cognizione, ovvero che aveva adottato le giuste cautele.

L'autorevolezza della fonte di prova dipenderà quasi sempre anche dalla verifica del rispetto di requisiti formali, semplici e non sofisticati ma essenziali.

La riforma ha rinvigorito l'importanza di termini già ricorrenti nel nostro linguaggio: "registro", "registrazione" "annotazione" "comunicazione".

La parola "registro" concerne il fascicolo o il libro destinato alla raccolta di dati o di annotazioni.

La parola "annotazione" significa succinto riepilogo di dati, utile per fissarne la memoria.

Opportunamente la legge non detta minute modalità per la confezione dei registri, lasciando libertà che potrà essere esercitata nel rispetto della funzione propria dello strumento, destinato a raccogliere dati di fatto e pregevole ove si riscontri la completezza, la tempestività e la regolarità delle annotazioni.

Risulta connaturale con le citate funzioni del registro l'indicazione della data di inizio e di quella di chiusura.

Non guastano neppure le numerazioni progressive, delle pagine e delle annotazioni: andrà bene ogni escamotage tecnico che soddisfi i requisiti di ricostruibilità e di completezza,

Le frequenti cancellature o abrasioni elidono la verosimiglianza di quanto appare nel registro.

Per rimediare ad errori ed a disattenzioni si dovrà ricorrere alla classica cornice intorno alle parole male inserite, che rimarranno leggibili.

Il registro di anagrafe presenta forti margini di novità e richiede l'inserimento di dati anche diversi da quelli soggettivi: le annotazioni relative alle condizioni di sicurezza, forse anche per le unità immobiliari.

Non risulta che l'amministratore debba esercitare funzioni inquisitorie.

L'amministratore annoterà quindi nel registro soltanto le circostanze acquisite in virtù della diligente gestione ed eviterà di dare ad intendere di non avere riscontrato circostanze agevolmente percepibili.

Nel registro devono essere annotati i dati completi dei titolari dei diritti reali e di diritti personali di godimento (anche usufruttuari e inquilini, quindi): nome cognome, ragione sociale, nascita, residenza, codice fiscale, ed inoltre dati catastali degli immobili.

Il condominio non è tenuto a trasmettere copia del contratto di locazione; basterà la sola comunicazione dei dati dell'inquilino. In difetto di risposta entro sessanta giorni, l'amministratore può disporre indagini per acquisire i dati che difettano, addebitando le spese al responsabile e quindi al condomino che non abbia risposto al questionario.

Si rammenti la complessità della documentazione di sicurezza degli impianti tecnologici.

L'amministratore che non abbia apposita abilitazione si rivolgerà a professionisti qualificati, che esaminino i documenti e ne valutino la completezza e regolarità.

FORMULE:

- **modello da inviare ai condomini, affinché lo compilino e lo rendano all'amministratore;**
- **modello di registro di anagrafe, con:**
 - **copertina del registro;**
 - **elenco sintetico di unità immobiliari e condomini al momento della prima compilazione del registro;**
 - **schede, una per ogni unità immobiliare, con la prima sezione dedicata alla specificazione dei dati richiesti dall'art. 1130 n. 6 e la seconda sezione dedicata ai successivi aggiornamenti.**

ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI VIA _____

CITTÀ _____

COMUNICAZIONE DEI DATI PER LA COMPILAZIONE DEL REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE

Dichiarazione in attuazione degli obblighi di cui all' art. 1130 , comma 1, n.6 c.c.:

Consapevole delle responsabilità civili, penali ed amministrative in caso di dichiarazioni mendaci, assumo la responsabilità di quanto dichiaro all'amministratore del condominio e comunico i seguenti dati richiesti dall'art. 1130 c.c., n. 6, ai fini della compilazione del registro di anagrafe condominiale:

DATI ANAGRAFICI DICHIARANTE:

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc. _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

DATI ANAGRAFICI DI EVENTUALI ULTERIORI TITOLARI DI DIRITTI REALI:

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc. _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc. _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

1. Unità immobiliare identificata catastalmente nel comune di _____ (____)
al Foglio _____ Mapp _____ Sub _____ Piano _____ Categoria Catastale _____

DESTINAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Abitazione; Negozio; Ufficio; Autorimessa; Posto Auto; Cantina; Altro _____;

1. Unità immobiliare identificata catastalmente nel comune di _____ (____)
al Foglio _____ Mapp _____ Sub _____ Piano _____ Categoria Catastale _____

DESTINAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Abitazione; Negozio; Ufficio; Autorimessa; Posto Auto; Cantina; Altro.....;

(per comunicare i dati di ulteriori titolari o di ulteriori unità immobiliari usare un secondo modulo)

DATI DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Mi risulta che l'unità immobiliare e gli impianti in essa ubicati siano a norma, nel rispetto delle leggi vigenti e conformi alla normativa di sicurezza in vigore.

(oppure) segnalo le seguenti circostanze:

DATI RELATIVI AD EVENTUALE LOCAZIONE/COMODATO:

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e-mail _____

ULTERIORI DICHIARAZIONI

Sono consapevole:

- che l'art. 1130 c.c. impone ad ogni condomino di comunicare per iscritto ogni mutamento dei dati sopra riportati entro 60 gg dall'avvenuta variazione e che in difetto di comunicazione l'amministratore li acquisisce addebitandome ogni costo;
- che a norma dell art. 1122 c.c. il condomino che esegua opere che comportino modifica delle proprietà individuali o delle parti destinate all uso comune deve informare preventivamente l amministratore, che ne riferirà alla prima assemblea utile.

Autorizzo l'uso dei dati qui riportati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 (legge a tutela della privacy), dichiarando di averne ricevuto la relativa informativa.

Allego i seguenti documenti (non obbligatori):

- | | | |
|--------------------------|----|-----|
| A. documento di identità | SI | NO |
| B. atto di proprietà | SI | NO |
| C. visura catastale | SI | NO |
| D. visura camerale | SI | NO; |
| E. altro _____ | | |

Data _____

Firma del dichiarante _____

COPERTINA DEL REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE PREVISTO DALL'ARTICOLO 1130 C.C., PUNTO SESTO

Avvertenza:

la legge non specifica le modalità di compilazione del registro e neppure segnala se debba essere preferita la compilazione su base personale o la formazione di schede per unità immobiliare.

Per garantire la massima chiarezza e ricostruibilità dei dati contenuti nel registro, partendo dal numero e dalla consistenza delle unità immobiliari, si premette il succinto elenco dei subalterni, con gli attuali proprietari e con il riferimento al numero della scheda collegata.

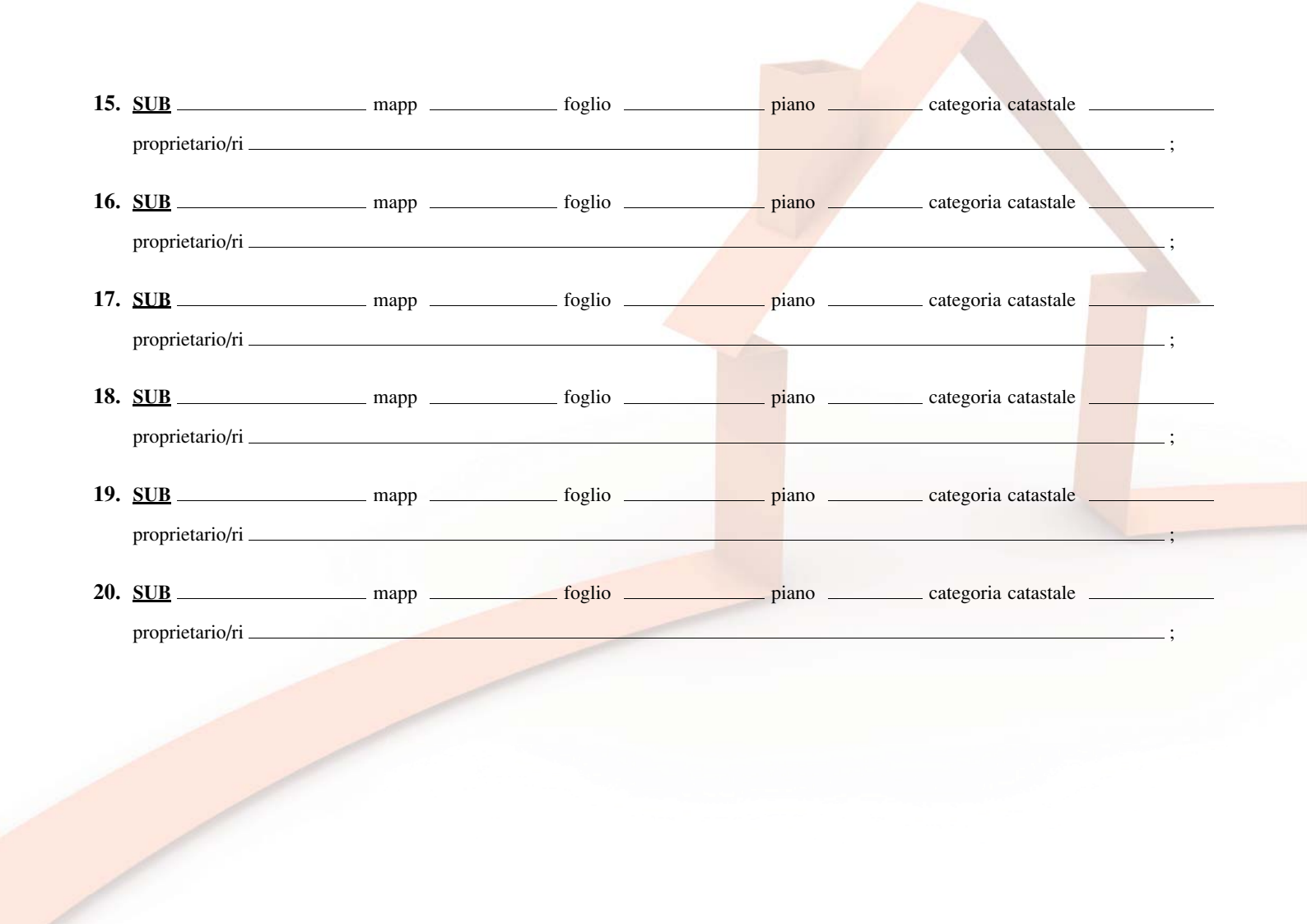
Nelle schede, ciascuna dedicata ad una unità immobiliare, vengono inseriti:

- l'identificazione catastale, con la specificazione dei titolari di diritti reali ed ogni dato richiesto dalla legge;
- in successiva sezione, gli aggiornamenti e quindi:
 - i dati di chi subentra nella proprietà;
 - i dati di chi subentra nella titolarità di altri diritti reali;
 - i dati dei nuovi inquilini o comodatari;
 - ogni altro nuovo dato, anche relativo alle condizioni di sicurezza.

CONDOMINIO DI VIA _____

REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE
ELENCO UNITÀ IMMOBILIARI E CONDOMINI
ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 220/2012
(O DELLA COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO SE SUCCESSIVA)

1. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
2. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
3. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
4. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
5. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
6. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
7. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
8. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
9. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
10. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
11. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
12. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
13. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
14. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;

- 
15. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
16. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
17. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
18. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
19. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;
20. **SUB** _____ mapp _____ foglio _____ piano _____ categoria catastale _____
proprietario/ri _____ ;



**SCHEDE RELATIVE ALLE SINGOLE UNITÀ
IMMOBILIARI, CON:**

- ✓ **I DATI RELATIVI AI TITOLARI DI DIRITTI REALI E DI DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO ED ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA**
- ✓ **GLI AGGIORNAMENTI DEI DATI**

1. DATI RELATIVI ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

SUB _____, PIANO _____

SCALA _____

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Foglio _____ Mapp _____ Sub _____ Piano _____

Categoria Catastale _____

DESTINAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Abitazione; Negozio; Ufficio; Autorimessa; Posto Auto; Cantina; Altro _____

;

TITOLARI E CONDIZIONI DI SICUREZZA ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 220/2012 (O DI COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO, SUCCESSIVA):

PROPRIETARI -- TITOLARI DI ALTRI DIRITTI REALI:

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

DATI RELATIVI AD EVENTUALE LOCAZIONE/COMODATO:

- Il titolare ha comunicato di avere concesso l'unità immobiliare in locazione comodato

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

- Il titolare ha comunicato di avere concesso l'unità immobiliare in locazione comodato

- Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

DATI DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'UNITA'IMMOBILIARE:

- Non sono state comunicate circostanze significative;
- Sono state comunicate ovvero sono emerse le seguenti circostanze:

**Data della compilazione della prima sezione:
Milano, 18 giugno 2013.**

VARIAZIONI INTERVENUTE DOPO LA REDAZIONE DELLA PRESENTE SCHEDA:

Acquirenti:

1. Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

Subentrato il _____ Estremi dell'atti di trasferimento _____

Data della annotazione che precede:
Milano 23 aprile 2014.

2. Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

Subentrato il _____ Estremi dell'atti di trasferimento _____

Data della annotazione che precede:
Milano 23 aprile 2015.

3. Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

Subentrato il _____ Estremi dell'atti di trasferimento _____

Data della annotazione che precede:
Milano 23 aprile 2018.

NUOVI INQUILINI/COMODATARI:

- Il titolare ha comunicato di avere concesso l'unità immobiliare in locazione comodato al

Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

Data della annotazione che precede:
Milano 23 aprile 2014.

- Il titolare ha comunicato di avere concesso l'unità immobiliare in locazione comodato al

Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

Data della annotazione che precede:
Milano 23 aprile 2015.

- Il titolare ha comunicato di avere concesso l'unità immobiliare in locazione comodato al

Signor/a- _____ Soc. _____
nato/a _____ il _____
residente (o con sede) in _____ via _____
n° _____ cod. fisc _____ tel _____
Cell. _____ e- mail _____

Data della annotazione che precede:
Milano 23 aprile 2016.

AGGIORNAMENTI SULLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'UNITA'IMMOBILIARE:

In data _____ sono state comunicate circostanze significative:

In data _____ sono state comunicate circostanze significative:

In data _____ sono state comunicate circostanze significative:

REGISTRO DI CONTABILITÀ

Raffaele Caratozzolo

A norma dell'art. 1130, sesto comma c.c. il registro di contabilità deve contenere l'annotazione di tutti i movimenti in ordine cronologico delle entrate e delle uscite e tale annotazione dovrà avvenire entro 30gg dalla loro effettuazione.

Come si può facilmente rilevare vi sono alcuni punti di particolare difficoltà sia di interpretazione che di applicazione pratica.

Innanzitutto si dovrà comprendere cosa si intende per movimento di entrata e di uscita; si dovrà comprendere bene il significato di tale terminologia applicata al condominio, per comprendere se tali registrazioni dovranno seguire il principio di "cassa" o di "competenza". Questo specifico problema lo analizzeremo al momento dell'analisi e commento del "rendiconto condominiale" di cui al nuovo articolo 1130-bis.

La cosa importante e di difficile applicazione è il termine dei 30 giorni per la registrazione dei movimenti. E' un termine oltremodo restrittivo, e che è stato previsto, a mio modesto parere, in correlazione al potere/facoltà dato al condomino dalla stessa riforma, di controllare, anche on-line, la gestione contabile dell'Amministratore. Registrare un solo movimento in un condominio che ha 12 movimenti annui e per un Amministratore che ha due condomini, può anche non creare problemi; per un Amministratore che ha 10 condomini da 300 e passa unità con un rendiconto consuntivo di oltre 500mila euro e 1000 movimenti, sarà un po' meno facile adempiere l'obbligo nel termine richiesto.

Sempre a mio modesto parere, tale punto è in palese contrasto con l'altro che prevede che l'Amministratore dovrà presentare il rendiconto nel termine di 180 giorni dalla chiusura della gestione condominiale. Mi chiedo: se devo essere aggiornato ai 30 giorni precedenti, perché ho bisogno di 6 mesi per chiudere un rendiconto consuntivo ?

Credo che a questa e a tante altre domande di carattere pratico e che nulla hanno a che vedere con la correttezza e trasparenza dell'attività dell'Amministratore, lo stesso legislatore, che ha licenziato il testo di Riforma, non sia in grado di rispondere.

Zuccherino finale, bontà loro, alla compilazione di tale registro: le registrazioni dei movimenti possono essere tenuti anche con sistemi informatici. Credo che dobbiamo essere grati al legislatore per il fatto che non abbia reso obbligatoria la registrazione manuale.

ATTENZIONE:

Relativamente alla tenuta di tutti i registri previsti dalla norma, l'Amministratore, al momento dell'**accettazione dell'incarico**, dovrà indicare il luogo in cui tali registri sono tenuti, oltre all'indicazione dei giorni e delle ore in cui ogni condomino, su propria richiesta specifica, può prenderne visione o, con spese a suo carico, estrarre copia di documenti.

RENDICONTO CONDOMINIALE (nuovo art. 1130-bis)

Tutti noi Amministratori siamo a conoscenza del fatto che, a fine gestione, dobbiamo presentare un rendiconto finale di gestione, comunemente denominato "Bilancio Consuntivo". Ci siamo sempre opposti alla denominazione di Bilancio, in quanto tale denominazione è riservata alle società e, come ANACI, abbiamo sempre dato le direttive ritenute le più corrette per redigere tale rendiconto, ricordando però che nessuno aveva mai normato il contenuto dello stesso.

Abbiamo sempre dibattuto sui criteri di redazione di tale rendiconto, se per "cassa" o "per competenza". Non siamo mai stati unanimi nei comportamenti da adottare e, purtroppo ognuno ha fatto ciò che ha ritenuto più opportuno: salvo poi instaurare contenziosi con i propri colleghi in occasione di cambio amministratori !

Adesso arriva il nuovo articolo 1130-bis che, finalmente chiarisce le cose: ma è proprio un articolo chiarificatore ? o, come sempre, complica la vita a chi quotidianamente deve operare ? lascio volentieri ad ogni lettore la valutazione in merito.

Cosa dispone il nuovo articolo ? Leggiamolo insieme:

“ 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 delle gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.....omissis.....”

Preliminarmente occorre specificare, per dovere di completezza di informazione, che il testo pervenuto alla Camera, dopo la prima approvazione del Senato, specificava che il rendiconto era per "competenza" e ciò non lasciava dubbi di sorta su cosa, in condominio, doveva essere registrato. La Camera, nell'esaminare il testo ha cancellato la parola "competenza" licenziando il testo che, successivamente ed in sede deliberante

è stato approvato dal Senato e come sopra riportato.

Stando quindi alla literalità della norma, il principio da adottare nella redazione del rendiconto NON è quello “per competenza” ma, per analogia di comportamento, è constatato che non è stata aggiunta altra specifica. NON è neanche “per cassa” ciò vuol dire che non è così scontato che quest’ ultimo principio sia quello che il legislatore intendeva applicabile.

Ciò di cui mi sono convinto durante la disamina del testo delle nuove norme, anche modificando il mio originario orientamento, è che al legislatore non interessa applicare questo o quel principio, tant’è che non ha specificato né l’ uno né l’altro, in quanto l’ intento era quello di far emergere dal rendiconto condominiale tutti quei dati e notizie elencate nel nuovo articolo 1130-bis, indipendentemente dal principio che ogni amministratore adotta.

E un dato è certo: l’ adottare questo o quel principio non potrà essere considerata una grave irregolarità, proprio in quanto non specificatamente indicato, diventando irregolarità la omessa tenuta dei registri di cui ai commi 6 – 7 e 9, mentre non è sanzionata la modalità di redazione del rendiconto si cui al comma 10 dello stesso articolo 1130.

Personalmente ritengo che ci sia stata sempre una distorta interpretazione del termine “competenza” confondendolo con quel principio che segue la contabilità di enti commerciali, con cui non ha assolutamente niente in comune. Parlare di competenza nel condominio, ammesso che si voglia proprio adottare tale termine, vuol dire limitare il tutto alla necessaria e opportuna registrazione relativa a quella fattura o a quelle fatture pervenute nell’ esercizio e non pagate nell’ esercizio stesso: null’ altro che questo.

Non fare neanche questo e limitarsi ai soli pagamenti e riscossioni, intendendo per tali i movimenti di entrate e uscite, vorrebbe dire avere uno “sbilancio” tra ciò che si era preventivato e ciò che uscito nell’ atto, includendo nelle uscite le fatture di cui sopra.

Il Rendiconto condominiale si compone, quindi, del

Registro di contabilità

Riepilogo finanziario

Nota sintetica esplicativa della gestione.

Il registro di contabilità lo abbiamo esaminato precedentemente e abbiamo convenuto che in esso vanno registrati tutti i movimenti di entrata e di uscita.

Ogni Amministratore però, sa perfettamente che ciò che registro, relativamente alla spese, ma anche per le entrate, andranno a confluire nel c.d. Bilancio consuntivo e, conseguentemente, anche nel piano di riparto. Se ci attenissimo esclusivamente al criterio di cassa, in quel registro e quindi in quel bilancio ed ancora in quel rendiconto non andrebbero a confluire le fatture pervenute entro i termini della gestione condominiale anche se non pagate e, per tale motivo, le stesse non sarebbero ripartite ai condomini. La conseguenza di tale comportamento implicherebbe di “rendiconti/Bilanci” oltremodo altalenanti: un anno si chiude con un avanzo di gestione pari alle fatture pervenute e escludendo le non pagate, un altro anno con un addebito superiore alla realtà per fatture dell’ anno prima e registrate, perché pagate, l’ anno dopo.

Tale comportamento rispetterebbe il principio di chiarezza e rappresentazione contabile ? Forse, e dico forse, solo per il legislatore che ha approvato la riforma !

E un finanziamento ottenuto dalla Banca, come va registrato ? secondo il criterio di cassa è una entrata e quindi a favore di chi ? aumenta il credito dei condomini ? La stessa nuova norma mi dice che va evidenziato nel riepilogo finanziario e non nel registro di contabilità.

Cosa allora è corretto dire e fare ?

Il rendiconto condominiale, stando alla norma come è scritta, è da intendersi non solo per cassa e non è neanche per competenza. Ma non è certamente da considerarsi una inosservanza alla norma in oggetto, registrare come movimento di gestione una o più fatture pervenute a fine della gestione stessa e non ancora pagata, anche perché la stessa o le stesse, dovranno essere evidenziate negli altri documenti (riepilogo finanziario e nota esplicativa).

Il riepilogo finanziario, di nuova istituzione, dovrà evidenziare le posizioni a credito e a debito di ogni condomino e del condominio stesso nei confronti anche di terzi estranei al condominio (Fornitori – Fisco – Dipendenti – Enti previdenziali).

Nel riepilogo finanziario si dovrà evidenziare il saldo cassa/banca iniziale, le entrate per riscossione di rate condominiale e le uscite per pagamenti di somme di diversa natura, specificandone la destinazione; dovranno essere evidenziati i fondi esistenti, le riserve se costituite, eventuali anticipi di Banche o finanziamenti, entrate per interessi attivi o risarcimenti assicurativi, le ritenute di acconto ancora da versare, i sospesi per contenzioso in corso con la specifica se di anni precedenti o di anno in corso, le entrate e le uscite straordinarie.

Ovviamente, la somma algebrica delle voci evidenziate dovrà essere conciliata con i residui attivi e passivi

di banca o cassa e con i debiti ancora da pagare o crediti ancora da riscuotere.

Poiché, bontà sua, il legislatore permette l'utilizzo di procedure automatizzate, è bene che ogni amministratore, che attualmente usa un gestionale condominiale, si metta in contatto con il proprio programmatore al fine di effettuare quegli "agganci" della contabilità condominiale per ottenere le stampe dei documenti richiesti dalla nuova norma, ed è bene che lo faccia velocemente in quanto, anche se la norma non è ancora in vigore, quando diventerà tale il rendiconto, o bilancio che dir si voglia, dovrà assumere la forma e il contenuto richiesto e ciò anche per i periodi pregressi. Non è immaginabile fare un rendiconto secondo le attuali norme fino a giugno 2013 e per i mesi successivi e fino a fine gestione di quel condominio, fare il rendiconto secondo le nuove norme !!.

La nota sintetica esplicativa della gestione non è altro che la concretizzazione scritta del "discorso introduttivo" che ogni Amministratore fa nell'Assemblea ordinaria per illustrare la sua gestione, i fatti accaduti durante la stessa, le problematiche risolte o ancora da risolvere ecc. ecc.

Solo a titolo di esempio, in quanto poi ogni "nota esplicativa" dovrà essere adattata al singolo condominio, si può dire che in essa vanno evidenziati:

Gli scostamenti tra bilancio preventivo e bilancio consuntivo;

Le azioni legali fatte per recupero crediti o per contenziosi vari, nonché le azioni legali subite e definite o ancora in corso;

L'utilizzo di eventuali riserve o la variazione e le relative motivazioni nella consistenza della situazione patrimoniale;

Notizia sull'eventuale dipendente;

Fatti e notizia per una più chiara e comprensibile leggibilità del rendiconto

Sono certo che questi articoli (1130 e 1130-bis) così come modificato il primo e istituito il secondo, creeranno non pochi problemi di applicazione quotidiana al lavoro dell'Amministratore e, proprio per tale motivo, sollecito i vari Direttivi Provinciali/Regionali, di cui anch'io faccio parte, a volersi attivare per organizzare brevi master a tema per dare le giuste indicazioni a tutti gli associati e metterli in condizione di operare meglio.

Personalmente mi permetto di sollecitare tutti i colleghi a non sottovalutare la problematica che oggi, insieme agli amici avvocati, abbiamo iniziato a valutare, in quanto sono cose serie e che, se affrontate nel modo giusto e responsabile, faranno dell'Amministratore ANACI un punto di riferimento per il mercato rispetto a chi, non dimostrando serietà e dedizione allo studio, a volte e spesso, offusca l'immagine generale di un amministratore condominiale.

L'AMMINISTRATORE E LA LEGGE 4 DEL 2013

Eugenio Antonio Correale

È opportuno richiamare preliminarmente le disposizioni della legge quattro del 15 gennaio 2013, che assume particolare importanza ai fini della corretta individuazione della nuova figura dell'amministratore.

Si osserva quindi che la qualifica di "professionista" certamente compete all'amministratore, anche se chi esercita detta attività non è iscritto ad albi.

Alcuni brevi cenni a proposito del campo di applicazione della nuova legge:

1. il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti (nota del 20 5 2013) e il Consiglio Nazionale Forense (nota del 20 2 2013) hanno chiarito che l'amministrazione dei condominii non è incompatibile con l'iscrizione nei rispettivi Albi, ma hanno altresì tenuto a precisare che i loro iscritti rimangono soggetti alle regole della loro professione e non a quelle indicate dalla Legge 4/2013;
2. si deve ritenere che tali indicazioni possano ripetersi anche per chi sia iscritto ad altri Albi, ordini o collegi. Così, ad esempio, non varrà per costoro l'obbligo di fare riferimento alla legge 4/2013 in tutti i documenti e i rapporti scritti con i clienti;
3. tale obbligo dovrebbe valere, al contrario, per gli amministratori che non siano iscritti ad albi. La sua violazione dovrebbe configurare pratica commerciale scorretta tra professionisti e consumatori, ai sensi del titolo III della parte II del codice del consumo, di cui al dlgs n. 206/2005, ed è sanzionato ai sensi del medesimo codice. Non può suggerirsi di non considerare la disposizione, oltre tutto munita di così grave sanzione. Tuttavia appare ragionevole ritenere che la norma sia diretta a garantire la necessaria trasparenza nei rapporti tra professionista e cliente. La sua violazione dovrebbe quindi discendere dalla mancanza di chiarezza nella spendita del nome e dei titoli professionali, tale da ingenerare falso affidamento nel cliente. Meno probabile appare che l'irrogazione delle pesanti sanzioni possa derivare semplicemente dalla mancanza della locuzione "esercitante l'attività ai sensi della L.4/2013" in un qualunque scritto indirizzato ad un condomino, sopra tutto poiché la riforma del condominio già impone precisi doveri di chiarezza e di conclusione nell'individuazione di chi assume l'incarico di amministrare;
4. l'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista. In particolare non vi è specifico obbligo di iscrizione in una associazione. Nondimeno tale iscrizione deve ritenersi più che opportuna, appunto per il rispetto del disposto normativo. La facoltà di costituire Associazioni tra coloro che esercitano una delle professioni "non organizzate" è prevista (anzi appare nettamente privilegiata) dall'art. due della Legge;
5. le associazioni devono darsi regole democratiche e devono perseguire il fine di valorizzare le competenze degli associati e garantire il rispetto delle regole deontologiche, agevolando la scelta e la tutela degli utenti nel rispetto delle regole sulla concorrenza (art.2). Gli statuti e le clausole associative delle associazioni professionali devono altresì garantire "*una struttura organizzativa e tecnico-scientifica adeguata all'effettivo raggiungimento delle finalità dell'associazione*";
6. il Ministero dello sviluppo economico nel proprio sito internet pubblicherà l'elenco delle associazioni professionali che dichiarano, con assunzione di responsabilità dei rispettivi rappresentanti legali, di essere in possesso dei requisiti ivi previsti e di rispettare, per quanto applicabili, le prescrizioni della Legge;
7. le associazioni professionali possono rilasciare ai propri iscritti, previe le necessarie verifiche, sotto la responsabilità del proprio rappresentante legale, un'attestazione relativa:
a) alla regolare iscrizione del professionista all'associazione; b) ai requisiti necessari alla partecipazione all'associazione stessa; c) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione; d) alle garanzie fornite dall'associazione all'utente, tra cui l'attivazione dello sportello di cui all'art. 2, comma 4; e) all'eventuale possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista; f) all'eventuale possesso da parte del professionista iscritto

di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI;

8. le attestazioni di cui sopra non sono requisito necessario per l'esercizio dell'attività, ma il professionista iscritto all'associazione professionale e che ne utilizza l'attestazione ha l'obbligo di informare l'utenza del proprio numero di iscrizione all'associazione;
9. l'attestazione rilasciata dall'Associazione ha validità pari al periodo per il quale il professionista risulta iscritto all'associazione professionale che la rilascia ed è rinnovata ad ogni rinnovo dell'iscrizione stessa per un corrispondente periodo. La data di scadenza dell'attestazione deve essere specificata nell'attestazione stessa;
10. la qualificazione della prestazione professionale si basa sulla conformità della medesima a norme tecniche UNI ISO, UNI EN ISO, UNI EN e UNI, di seguito denominate «normativa tecnica UNI», di cui alla direttiva 98/34/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 giugno 1998, e sulla base delle linee guida CEN 14 del 2010;
11. compete alle Associazioni di promuovere, anche attraverso specifiche iniziative, la formazione permanente dei propri iscritti;
12. l'articolo 10 dispone che il Ministero dello sviluppo economico svolga compiti di vigilanza sulla corretta attuazione delle disposizioni della presente legge. L'iscrizione alle associazioni consente a chi esercita l'attività di amministratore di rifarsi all'ordinamento associativo, a dimostrazione dell'assolvimento delle prescrizioni normative.

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: I REQUISITI NECESSARI AI SENSI DELL'ART. 71 BIS DISP. ATT. C.C.

Eugenio Antonio Correale

L'art. 71-bis disp. att. c.c. elenca i requisiti di onorabilità e di preparazione professionale che devono ricorrere affinché si possa assumere l'incarico di amministratore di condominio.

Non è previsto un particolare obbligo di fornire in occasione della nomina particolari dimostrazioni, che ovviamente dovranno essere date ove insorgano contestazioni.

Anche in questo caso, l'iscrizione alla associazione potrà giovare quale utile referente.

Il condomino che intenda obiettare per la mancanza dei requisiti dovrà impugnare la delibera di nomina.

Convince l'opinione di Scarpa che ha ritenuto che si tratti di norma imperativa, diretta a garantire l'interesse generale di assicurare che i condomini edilizi siano amministrati da soggetti "meritevoli di fiducia e provvisti di esperienza e capacità" talché la delibera che violi i dettami dell'art. 71 bis c.c. sarebbe insanabilmente nulla (per illiceità) e potrebbe essere impugnata in ogni tempo, da chiunque vi abbia interesse e quindi anche da chi abbia espresso voto favorevole, senza il limite di tempo di cui all'art. 1137 c.c.

Poiché risulterebbe insanabilmente nullo anche il rapporto di mandato, chi sia nominato senza disporre dei requisiti non potrebbe neppure esigere il compenso per l'attività prestata.

Allo stesso modo sarebbe insanabilmente nulla la clausola del regolamento, anche contrattuale, che disattenda le prescrizioni in discorso.

La perdita di uno dei requisiti di cui alle prime cinque lettere dell'elenco che segue comporta la cessazione dall'incarico e ciascun condomino, senza neppure dovere seguire le formalità di cui all'art. 67 disp. att. c.c., può procedere alla convocazione dell'assemblea per la nomina.

Possono svolgere l'incarico di amministratore unicamente coloro:

a. che abbiano il godimento dei diritti civili:

Si ricorda che nel nostro ordinamento è previsto lo specifico certificato di godimento dei diritti civili, che viene rilasciato dalla cancelleria civile del Tribunale ed attesta che non sono stati emessi provvedimenti, ovvero che non sono in corso procedimenti di interdizione, di inabilitazione o di fallimento

b. che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni:

Si tratta di notevolissimo numero di reati, talvolta decisamente gravi ma in qualche caso non troppo in linea con la ratio della legge. La disposizione non prevede espressamente l'effetto purgativo della riabilitazione, che a norma dell'art. 178 c.p. estingue ogni effetto della condanna. Peraltro, trattandosi di principio affatto generale che comporta la cancellazione di ogni effetto della condanna penale, non sembra potersi dubitare della possibilità di esercitare l'ufficio di amministratore da parte di chi abbia ottenuto la riabilitazione;

c. che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione:

L'irrogazione di misure di prevenzione assume sovente significato infamante, essendo rivolte a soggetti a vario titolo sospetti anche se talvolta può concernere anche comportamenti liminari. Poiché è prevista l'emenda conseguente alla riabilitazione, risulta rafforzata l'ipotesi che lo stesso valga anche per le condanne penali;

d. che non sono interdetti o inabilitati:

L'interdizione e l'inabilitazione minano la capacità del soggetto, talché non appare utile commentare la previsione in discorso;

e. il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari:

Il protesto è l'atto pubblico attraverso il quale i pubblici ufficiali attestano il mancato pagamento di cambiale, di una tratta o di un assegno bancario e postale. La legge n. 480/1995 ha disposto l'attuazione del registro informatico la cui competenza è attribuita alle Camere di Commercio.

La stessa normativa prevede le procedure per la cancellazione del protesto. Il debitore che abbia provveduto al pagamento dell'effetto può chiedere la riabilitazione al Presidente del Tribunale dopo un anno dal protesto, purché non ne abbia altri nei successivi dodici mesi. Una volta ottenuto il decreto riabilitativo, l'interessato può presentare istanza di cancellazione dal Registro protesti della Camera di Commercio territorialmente competente (cfr art. 17 L. 7/3/1996 n. 108). Poiché in virtù effetto della riabilitazione il protesto si considera a tutti gli effetti come mai avvenuto, si può ripetere anche per questa ipotesi l'indicazione della possibilità di purgare la condotta riprovevole;

f. che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado:

Con la locuzione *scuola secondaria di secondo grado* o scuola media superiore, ci si riferisce al secondo ciclo di istruzione e quindi agli studi che succedono dopo il compimento della scuola secondaria di primo grado. in Italia. La scuola secondaria precede il terzo ciclo di istruzione a cui appartengono le istituzioni universitarie e quelle artistiche. Alla scuola secondaria di secondo grado si accede dopo il conseguimento della licenza di scuola media al termine della scuola secondaria di primo grado. Si tratta dei quattro licei, dei quattro istituti professionali, dei sette diversi rami di istituti tecnici e degli istituti d'arte e magistrali, nonché di quanto le alluvionali riforme della scuola ha proposto.

g. che hanno frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica:

La norma è (forse volutamente) molto generica, non essendo precisata né la natura né la durata dei corsi iniziali e non dicendo nulla di più preciso per la formazione periodica. Soccorre quindi la legge 4/2013, che attribuisce il compito di promuovere la formazione e la qualificazione professionale alle associazioni costituite da chi eserciti ciascuna delle attività ivi compiutamente descritte.

I titoli di studio e la formazione non sono richiesti se sia nominato amministratore un condomino. Chi abbia svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre precedenti l'entrata in vigore della riforma è esentato dall'obbligo di avere conseguito i titoli di studio e da quello della formazione iniziale, ma non da quello della formazione periodica.

L'incarico di amministratore può essere conferito anche alle società commerciali di cui al titolo quinto del libro quinto del codice civile e in questi casi i requisiti di onorabilità e di capacità professionale devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi. Poiché nella società semplice (artt. 2251 e segg. c.c.) la gestione e la rappresentanza spettano disgiuntamente a tutti i soci, in questi casi peraltro pochissimo ricorrenti in concreto, i requisiti devono potere essere riconosciuti in capo a ciascuno dei soci.

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: LA NOMINA E L'INDICAZIONE DEL COMPENSO

Eugenio Antonio Correale - Marina Figini

Il legislatore della riforma ha mostrato di voler prendere posizione a favore della concezione dell'amministratore come mandatario.

Il primo comma dell'art. 1129 c.c. prevede l'obbligo di nominare l'amministratore quando i condomini sono più di otto.

Se l'assemblea, pure ricorrendo il presupposto per l'obbligatorietà della nomina, non vi provvede ciascun avente diritto ed anche l'amministratore giudiziario possono ricorrere al tribunale affinché si provveda alla nomina dell'amministratore o di un nuovo amministratore.

Il decimo comma dell'articolo 1129 impone che *“l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata”*.

Dopo molti tentennamenti il legislatore ha confermato la durata annuale dell'incarico, del resto coerente con la dimensione annuale della gestione condominiale e quindi con la durata di ogni esercizio.

Le ragionevoli spinte per l'allungamento della durata dell'incarico hanno però comportato la previsione che l'amministratore s'intenda tacitamente rinnovato alla scadenza per un nuovo periodo annuale.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico l'amministratore deve:

- a. comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione. Si tratta di regola che deve essere vista all'insegna della trasparenza nel rapporto tra professionista e cliente e che forse in questa prima fase viene alquanto enfatizzata, anche a quanto a difficoltà attuative;
- b. comunicare il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130. Vi è chi pensa che i quattro registri, di anagrafe, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca e di contabilità, per essere formati a cura dell'amministratore riguardino lo *statuto* del rappresentante del condominio. Al contrario, si tratta di strumenti che servono per garantire le esigenze di ricostruibilità e di trasparenza di ogni aspetto della gestione comune. Sono tenuti ed aggiornati dall'amministratore, ma devono essere costantemente consultabili dai condomini, che possono anche estrarne copia;
- c. comunicare i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prendere gratuitamente visione dei registri e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata dall'amministratore;
- d. specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

MARINA FIGINI ha illustrato le seguenti considerazioni:

Si può ritenere che anche secondo la Riforma la nomina dell'amministratore e la determinazione del suo compenso rientrano nelle attribuzioni dell'assemblea che vi provvede con delibera assunta con la maggioranza prevista dalla legge (art. 1135 e art. 1136).

Tale delibera, se non impugnata nel termine di trenta giorni, vincola anche gli assenti/astenuti/dissenzienti e l'Amministratore nominato svolgerà il proprio incarico anche nell'interesse di questi condomini.

Per quanto riguarda l'aspetto della “accettazione”, è arduo individuare nello specifico condominiale la fase delle “trattative” durante la quale le parti formulano proposte/controproposte e, alla fine, raggiungono l'accordo mediante “accettazione” della “proposta”. La nomina dell'Amministratore è preceduta da momenti diversi, che si svolgono tra soggetti diversi. Inizialmente sono i singoli condomini che individuano diversi professionisti, i quali fanno pervenire ai condomini stessi le loro offerte ove sono specificate le referenze, le attività che saranno svolte, il compenso. Sarà poi l'assemblea, nell'ambito della sua specifica

attribuzione in materia, a deliberare la nomina di un soggetto piuttosto che un altro, sulla base dell'offerta dallo stesso presentata.

Il soggetto nominato, solitamente, non è presente in assemblea, a meno che non si tratti dello stesso amministratore che viene confermato.

E' difficile, dunque, individuare quale sia il soggetto "proponente" ed il soggetto "accettante" ed in quale momento l'accordo contrattuale venga raggiunto.

La specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso, potrebbe forse essere considerata quale "*condizione di legge*" di efficacia dell'atto di nomina, con conseguente applicabilità del principio di retroattività.

Quanto al significato di "specificazione analitica del compenso" l'obbligo posto a carico dell'Amministratore risulta coerente con le finalità perseguite dal legislatore: finalità che si possono individuare, tra le altre, nella esigenza di garantire la massima chiarezza e trasparenza nei rapporti tra amministratore e condomini, anche per quanto riguarda il compenso dovuto all'amministratore per l'attività svolta.

Il compenso fissato in sede di specificazione analitica comprenderà tutte le attribuzioni riguardanti l'incarico e garantirà i condomini.

Si ricorda che secondo la Cassazione (sent. 28 aprile 2010 n. 10204) il compenso dell'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile all'espletamento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, deve ritenersi compreso nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale, senza necessità di separata liquidazione. In mancanza di delibera assembleare che stabilisca un compenso straordinario per lavori specifici non si può riconoscere tale diritto in quanto, quando è stabilito dall'assemblea un compenso forfetario a favore dell'amministratore, non opera la presunzione di onerosità del mandato che viene superata dal riconoscimento espresso di una determinata retribuzione da parte del condominio.

Va altresì evidenziato che la richiesta di un compenso aggiuntivo potrebbe configurare l'ipotesi di esercizio di una ingiustificata attività extra mandato, ossia eccedente i limiti del mandato stesso (art. 1711 il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato, restando a carico del mandatario le conseguenze, in coerenza con l'art. 1398 c.c.).

Conclusioni

Nomina di nuovo amministratore in sostituzione di amministratore uscente (dimissionario o revocato dall'assemblea):

- a. previo esame delle varie offerte/proposte/presentazioni in precedenza sottoposte dai candidati, e sulla base delle stesse, l'assemblea delibera la nomina dell'amministratore e il suo compenso
- b. l'amministratore, ricevuta notizia della sua nomina, comunica la propria "*accettazione*" dell'incarico e fornisce (è da ritenere che ciò avvenga sostanzialmente confermando quella già offerta al momento della candidatura) la "*specificazione analitica*" dell'importo dovutogli a titolo di compenso
- c. con l'"*accettazione*" della nomina l'amministratore adempie altresì agli obblighi di comunicazione degli altri dati richiesti dalla legge (art. 1129, 2° comma) *l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e le denominazione, il locale ove si trovano il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore, il registro di contabilità giorni e ore per prenderne visione e copie*, comunicazione, quest'ultima, che, se omessa, costituisce grave irregolarità ai fini della revoca da parte dell'autorità giudiziaria;
- d. nel caso in cui la delibera contenga solo la nomina senza la determinazione del compenso, l'accettazione da parte dell'amministratore, con la specificazione analitica dell'importo, dovrà essere seguita da apposita altra delibera avente ad oggetto l'approvazione del compenso, specificato analiticamente dall'amministratore al momento della accettazione della nomina; diversamente l'amministratore imporrebbe con atto unilaterale vincolante il proprio compenso al di fuori della sede assembleare unica competente a deliberare in merito, anche secondo la Riforma.

Forma e destinatari delle comunicazioni La norma in esame nulla dispone in merito alla forma con la quale l'accettazione della nomina e le comunicazioni e specificazioni richieste dalla legge debbano essere fornite da parte dell'amministratore, nè a quali soggetti esse vadano indirizzate. Si può dunque pensare alle seguenti soluzioni.

Se l'Amministratore è presente in assemblea, perché è lo stesso cessato dall'incarico che viene confermato, oppure è quello nuovo che viene nominato, tutto avviene contestualmente e se ne dà atto nel verbale di assemblea che sarà inviato a tutti i condomini, compresi quelli assenti; al verbale verranno allegate le dichiarazioni dell'amministratore che ne faranno parte integrante.

Se l'Amministratore non è presente in assemblea, come spesso accade in caso di sua prima nomina, stante il principio generale di libertà della forma degli atti giuridici e stante l'assenza di disposizioni specifiche nel testo riformato, è da ritenere che l'"accettazione" della nomina e le "comunicazioni" richieste dalla legge consistano in comunicazioni, preferibilmente scritte, rese con modalità che consentano la prova del loro ricevimento e dunque del conseguente adempimento del relativo onere da parte dell'Amministratore; potranno essere utilizzati gli stessi mezzi previsti per l'avviso di convocazione dell'assemblea : raccomandata, posta elettronica certificata, fax, consegna a mano.

Quanto alla individuazione dei soggetti ai quali l'Amministratore deve far pervenire la propria "accettazione" e le proprie "comunicazioni", pare utile distinguere tra prima nomina quale primo amministratore del Condominio, e prima nomina in sostituzione di precedente amministratore.

In caso di nomina in sostituzione di precedente Amministratore (dimissionario o revocato dall'assemblea) sembra potersi ritenere che il nuovo Amministratore, informato della sua nomina dall'Amministratore uscente (e/o, come spesso accade, dai condomini che lo hanno proposto), faccia pervenire ai condomini tramite l'Amministratore uscente la propria accettazione e le comunicazioni richieste dalla legge. L'Amministratore uscente alleggerà al verbale le dichiarazioni e comunicazioni ricevute, le stesse verranno a far parte integrante del verbale e con quest'ultimo saranno inviate a tutti i condomini che ne avranno in tal modo corretta e completa conoscenza.

In caso di nomina quale "primo" Amministratore del condominio, deliberata dunque dall'assemblea convocata allo scopo ad iniziativa dei condomini privi di amministratore, l'accettazione della nomina e le comunicazioni richieste dalla legge saranno inviate dall'Amministratore nominato a tutti i condomini, non solo a quelli presenti in assemblea, affinché tutti indistintamente ne siano a conoscenza. Del resto l'Amministratore deve e/o dovrà essere a conoscenza di tutti i dati dei condomini, anche allo scopo di redigere e mantenere il Registro di Anagrafe Condominiale, eseguendo le opportune ricerche e formulando le necessarie richieste. Il nuovo "primo" Amministratore avrà dunque a disposizione tutti i dati necessari (o farà le necessarie ricerche) per comunicare a tutti i condomini singolarmente sia la propria accettazione sia le altre comunicazioni richieste dalla legge.

Le considerazioni sopra esposte paiono da ritenersi valide anche in caso di nomina da parte dell'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

LA REVOCA DISPOSTA DALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

Ermes Gallone

La disciplina della revoca giudiziale dell'amministratore di condominio è stata notevolmente innovata con la legge di riforma.

Il comma 11 dell'art 1129 c.c. stabilisce testualmente che: *“la revoca dell'amministratore può, altresì, essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di grave irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal n. 3 del comma 12 del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.”*

L'art. 1129 c.c., rimane norma inderogabile: conseguentemente, né il regolamento, anche se di carattere contrattuale, né tanto meno la volontà assembleare possono in qualche modo disapplicare la disciplina prevista.

* * * * *

La revoca giudiziale possa essere proposta anche da un solo condomino e prevede, innanzitutto, che tale eventualità ricorra nell'ipotesi già codificata dalla normativa attuale.

Ed infatti, il comma 4 dell'art. 1131 c.c. come riformato, stabilisce che l'amministratore possa essere revocato quando non adempie all'obbligo su di esso incombente, previsto dal comma 3 dell'art. 1131 c.c., di comunicare senza indugio all'assemblea di condominio, di aver ricevuto una citazione o un provvedimento amministrativo, che esorbiti dalle sue attribuzioni, con obbligo di risarcire l'eventuale danno causato dal comportamento omissivo.

La norma, come formulata, pare prevedere tale obbligo solo per le liti che esorbitino dalle sue attribuzioni e non per quelle che tali non sono ed è limitata ad aver effetto esclusivamente interno; tuttavia pare più prudente ritenere che sia opportuno per l'amministratore riferire all'assemblea l'esistenza di un giudizio, anche al fine di avere indicazioni sul dal farsi nonché al fine di ottenere una delibera di autorizzazione alla costituzione in giudizio e, quindi, potersi validamente difendere, così come statuito nella sentenza della Cassazione a Sezioni Unite 10 agosto 2010 n. 18331, che ne aveva sancita l'obbligatorietà al fine di evitare una dichiarazione di inammissibilità.

Si deve, comunque, affermare in via generale, che la mancata convocazione impedisca ai condomini di assumere decisioni in relazione ai propri diritti e interessi e di esprimere l'eventuale dissenso alla lite, onde scindere la propria responsabilità in caso di soccombenza ex art. 1132 c.c..

* * * * *

E', altresì, prevista la revoca qualora l'amministratore non renda il conto della gestione.

La legge di riforma non prevede più che tale inadempienza ricorra per due anni, con la conseguenza che ne può bastare anche uno.

La nuova formulazione dell'art. 1130 comma 1 n. 10 c.c. dispone che l'amministratore debba convocare l'assemblea per la approvazione del rendiconto annuale della gestione entro 180 giorni e, pertanto, tale termine è da ritenersi quello massimo di tolleranza.

Alcuni regolamenti contengono clausole che impongono all'amministratore di dare il conto della gestione entro termini anche più ristretti, quali 60 o 90 giorni dal termine dell'esercizio.

Poiché l'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 1 c.c. deve curare l'osservanza del regolamento, e la norma dispone genericamente la revoca in caso di mancata resa del conto, non può ritenersi escluso che l'amministratore sia tenuto al rispetto di tale termine con possibile revoca in caso di inosservanza.

* * * * *

Altra fattispecie di revoca è la sussistenza di “gravi irregolarità”.

Spicca immediatamente la diversità della nuova formulazione della norma, rispetto a quella attuale, che

non richiede più ora la sussistenza di “fondati sospetti di gravi irregolarità” ma solo “gravi irregolarità”, rendendo, quindi, necessaria la prova della loro sussistenza sulla base dei principi del diritto processuale ordinario.

Tale formulazione costituisce una disposizione di carattere generale per ricomprendervi tutte quelle altre e diverse gravi irregolarità che il legislatore ha invece analiticamente previsto e tipicizzato al comma 12, la cui ricorrenza costituisce un valido presupposto per la revoca giudiziale.

Le gravi irregolarità, da considerarsi esemplificative e non esaustive, sono:

- 1) *L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;*
- 2) *la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;*
- 3) *la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;*
- 4) *la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;*
- 5) *l'aver consentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;*
- 6) *qualora sia stata promossa una azione giudiziaria per la riscossione forzata delle somme dovute al condomini, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;*
- 7) *l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, numeri 6),7),9);*
- 8) *l'omessa, incompleta e inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;*

Il legislatore ha previsto come gravi irregolarità comportamenti od omissioni già considerati tali dalla giurisprudenza o contrastanti con i doveri dell'amministratore alla luce della nuova normativa.

Occorre ulteriormente precisare che, comunque, rimangono sempre cause di revoca tutti quei comportamenti dell'amministratore contrari ai suoi doveri, alle norme del regolamento e, comunque, improntati alla negligenza nello svolgimento dell'attività professionale.

L'art. 1129 c.c., come riformato, prevede altresì una procedura particolare qualora emergano gravi irregolarità fiscali, o la non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione di un conto corrente bancario intestato al condominio su cui far transitare obbligatoriamente le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio.

Orbene in tali ipotesi i condomini, anche singolarmente (senza adire subito l'autorità giudiziaria), possono chiedere all'amministratore stesso la convocazione di una assemblea finalizzata a fargli cessare tale violazione (previa, ovviamente, contestazione dell'addebito anche al fine di avere giustificazioni) e, se lo ritengono, revocargli il mandato.

Con disposizioni del tutto nuove viene altresì previsto che, qualora l'assemblea non provveda alla revoca (si presume nonostante la accertata violazione), allora qualunque condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria, presentando un ricorso in volontaria giurisdizione per chiedere la revoca dell'amministratore.

La norma, ritenendo che quest'ultimo provvedimento di revoca, se concluso con esito positivo, sia stato proposto nell'interesse del condominio, dà diritto al condomino che l'ha proposto di chiedere, allo stesso condominio, il rimborso delle spese legali supportate, ed eventualmente non riconosciutegli dall'autorità giudiziaria, con possibilità, poi per il condominio, di richiederle all'amministratore revocato.

Le gravi irregolarità fiscali, che presuppongono anch'esse la suddetta specifica procedura per la revoca, non vengono in alcun modo indicate ma, essendo specificato che devono essere gravi, non possono certo trattarsi di semplici inesattezze facilmente sanabili.

La valutazione del comportamento dell'amministratore viene, quindi, demandata prima all'assemblea e poi al Tribunale.

Per comprendere il contenuto della nuova disciplina ora esplicitata, va precisato che la revoca giudiziale dell'amministratore si esercita utilizzando la procedura di volontaria giurisdizione, che ha la caratteristica di ottenere un provvedimento in tempi brevi.

Si propone con ricorso al Tribunale ad istanza di uno o più condomini contro l'amministratore.

Il Tribunale in forma Collegiale, convoca, innanzitutto, le parti e le sente al fine di valutare la fondatezza

delle rispettive ragioni.

Se il Tribunale ritiene fondato il ricorso emette decreto di revoca, che interrompe il rapporto di mandato e diventa efficace dopo dieci giorni dalla comunicazione.

Entro tale termine, l'amministratore revocato o il condomino, qualora l'istanza sia stata respinta, possono fare reclamo alla Corte d'Appello.

Seppure il procedimento camerale di volontaria giurisdizione non abbia natura decisoria, tuttavia l'autorità giudiziaria, all'esito del giudizio, può condannare la parte soccombente a rifondere le spese legali alla controparte.

Ecco che, qualora il ricorrente ottenga la revoca dell'amministratore, ma non il rimborso delle spese legali, potrà rivolgersi al condominio, come sopra precisato.

E' da valutarsi opportuna la norma contenuta nel comma 13, per la quale l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato da parte dell'autorità giudiziaria.

La disposizione costituisce una tutela per il condominio e, in particolare, per i condomini che hanno chiesto la tutela giudiziaria, la quale verrebbe vanificata da comportamenti non sempre corretti dell'amministratore, tendente a farsi nuovamente ed immediatamente nominare.

Il testo di legge non precisa quanto tempo duri tale impossibilità e alcuni commentatori ritengono che l'amministratore revocato giudizialmente possa essere nominato dopo che un altro, successivamente nominato, sia cessato dall'incarico anche se, a parer di chi scrive, l'impossibilità non può invece considerarsi temporanea, ma definitiva.

L'AMMINISTRATORE E I SUOI POTERI DI RAPPRESENTANZA NELLE CONTROVERSIE

Gianluigi Frugoni

I poteri di rappresentanza dell'amministratore di condominio nelle controversie sono regolati dall'art. 1131 c.c.

L'art. 12 della legge di riforma 11 dicembre 2012 n. 220 modifica l'articolo 1131 del codice civile nel seguente modo: *“Al primo comma dell'articolo 1131 del codice civile, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130”.*

La modifica incide nei poteri di rappresentanza riguardo alle liti in quanto nel nuovo articolo 1130 del codice civile sono state aggiunte specifiche nuove attribuzioni non contenute nella vecchia formulazione della norma.

L'art. 1131 c.c. distingue il potere di rappresentanza dell'amministratore nelle liti a seconda se queste siano attive, e cioè promosse dal condominio o, passive, quando è il condominio ad essere convenuto in un giudizio.

Per quanto riguarda la rappresentanza nelle liti attive, il comma 1 dell'art. 1131 c.c. testualmente dispone che: *“l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitegli dal regolamento di condominio o dall'assemblea.”*

Dunque nella rappresentanza processuale attiva i poteri dell'amministratore sono soggetti agli stessi limiti cui sono soggetti i suoi poteri di carattere sostanziale indicati dall'art. 1130 c.c.

La norma precisa che il rapporto di rappresentanza riguarda i partecipanti e non il condominio.

Ciò si spiega con il fatto che il condominio non ha personalità giuridica e neppure dispone di una soggettività nei rapporti con i terzi.

Gli atti compiuti dall'amministratore, nell'ambito delle attribuzioni a lui conferite dalla legge, producono effetti direttamente in capo ai condomini.

Nell'ambito delle sue attribuzioni di cui all'art 1130 c.c. l'amministratore del condominio può dunque ai sensi dell'art. 1131 primo comma c.c. promuovere una lite senza il bisogno che tale potere gli sia conferito da una deliberazione assembleare.

Le attribuzioni, a seguito della Riforma, sono ora molteplici in quanto le stesse sono contenute non solo nell'art. 1130 c.c. ma anche nell'art. 1129 c.c. in forza del richiamo contenuto nel primo comma dell'art. 1130 c.c. medesimo.

Pare opportuno pertanto raccordare e riunire tutte le attribuzioni previste dalle disposizioni di cui sopra:

L'art. 1129 c.c. conferisce le seguenti attribuzioni all'amministratore:

1) Deve comunicare contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

2) Deve presentare ai condomini una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato ove l'assemblea abbia condizionato la nomina a tale evento. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

3) Deve affiggere, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, l'indicazione delle sue generalità, domicilio e recapiti, anche telefonici.

4) È obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere

visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

5) Alla cessazione dell'incarico e' tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attivita' urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

6) Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, e' tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile e' compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'art. 1130 c.c. conferisce le seguenti attribuzioni all'amministratore:

1) Deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) Deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) Deve 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) Deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) Deve eseguire gli adempimenti fiscali;

6) Deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalita' dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unita' immobiliare, nonche' 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. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) Deve curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilita'. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonche' le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro e' 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, nonche' gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilita' sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro puo' tenersi anche con modalita' informatizzate;

8) Deve conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

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

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

Nell'ambito delle suddette attribuzioni l'amministratore puo' dunque agire in giudizio indipendentemente da una delibera assembleare ad hoc.

In particolare a titolo esemplificativo, in ordine alle attribuzioni dell'art. 1129 c.c. : l'amministratore puo' agire in giudizio per il rimborso della spesa dovuta dall'interessato che abbia fatto richiesta di estrarre copia della documentazioni condominiale; puo' agire in giudizio per ottenere la condanna dei condomini e dei terzi a pagare quanto dovuto sul conto corrente intestato al condominio; puo' esercitare le azioni in giudizio volte alla consegna da parte dell'amministratore cessato dall'incarico della documentazione afferente al condominio e ai singoli condomini; puo' esercitare le azioni volte ad assicurare le attivita' urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni; deve esercitare le azioni per la riscossione forzosa delle somme dovute dai condomini entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito sia divenuto esigibile e pertanto dalla data di approvazione assembleare del rendiconto e del suo stato di ripartizione, salvo che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, .

In ordine alle attribuzioni di cui all'articolo 1130 c.c.: l'amministratore può esercitare le azioni che gli consentano di eseguire le deliberazioni dell'assemblea contro i condomini o contro i terzi che si oppongano alla relativa esecuzione; può esercitare le azioni volte all'osservanza del regolamento di condominio tra le quali la condanna del condomino al pagamento della sanzione prevista all'articolo 70 disp.att. c.c.; può esercitare le azioni volte al rispetto della disciplina dell'uso delle cose comuni e alla fruizione dei servizi in modo che ne sia assicurato il godimento a ciascun condomino; può esercitare le necessarie azioni ordinarie e cautelari volte agli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio dirette quindi al ripristino dei beni nel loro normale stato, con esclusione quindi delle azioni reali e risarcitorie; può esercitare le azioni volte all'accertamento del corretto adempimento degli oneri fiscali allorchè l'amministrazione finanziaria ne contesti il fondamento, può esercitare in giudizio, nei confronti dell'ex amministratore, le azioni volte alla consegna del registro dell'anagrafe condominiale, del registro dei verbali di assemblea, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità; infine può esercitare nei confronti dei condomini, dei titolari dei diritti reali e dei titolari dei diritti personali di godimento le azioni volte al rimborso del costo sostenuto per raccogliere le informazioni necessarie relative al codice fiscale, la residenza, il domicilio, i dati catastali di ogni singola unità immobiliare nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza che i responsabili abbiano omesso di fornire o per i quali abbiano dato risposte incomplete;

Per quanto riguarda la legittimazione passiva, l'amministratore è il soggetto destinatario di tutte le azioni svolte dai condomini o dai terzi che concernano le parti comuni dell'edificio.

Infatti l'art. 1131 II comma c.c. prescrive che l'amministratore *“può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio”*.

Tuttavia detta rappresentanza passiva illimitata pare riferirsi esclusivamente alla notificazione degli atti da parte dei soggetti che abbiano ad esercitare delle azioni nei confronti del condominio.

La rappresentanza non è infatti estesa alla costituzione del condominio in giudizio che rimane decisione affidata alla assemblea nelle materie non di competenza dell'amministratore.

La Suprema Corte, a sezioni unite, con la nota sentenza n. 18331/10 ha rilevato che la ratio dell'art. 1131 comma II c.c che prevede una rappresentanza passiva illimitata è esclusivamente quella di favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio consentendogli di poter notificare l'atto introduttivo del giudizio stesso al solo amministratore anziché a tutti i condomini e non quella di consentire all'amministratore di poter resistere autonomamente senza limiti nel relativo giudizio.

Altro è il potere gestorio che riguarda la decisione di resistere nella controversia, come sostenuto dalla citata sentenza.

Quest'ultima, contrastando l'indirizzo maggioritario che ritiene che all'amministratore spetti una rappresentanza passiva generale che non incontra limiti, ha ritenuto che l'amministratore, in assenza di una deliberazione assembleare autorizzativa è privo di legittimazione a costituirsi in giudizio ed a impugnare un provvedimento sfavorevole al condominio qualora la controversia esuli da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 primo comma c.c..

La Suprema Corte ha ritenuto infatti che l'amministratore è un mandatario del condominio e che il mandatario non possa agire in giudizio per conto del mandante senza l'autorizzazione di quest'ultimo.

Diversamente il condominio incorrerebbe nel rischio di vedersi esposto, suo malgrado, in liti giudiziarie resiste avventurosamente dall'amministratore, il quale non può, con la propria scelta, imporre ai condomini una linea di condotta da costoro non condivisa.

La tesi delle Sezioni Unite non sembra sancire un generale obbligo di autorizzazione assembleare per tutte le controversie che vengano notificate all'amministratore.

Se così fosse, la legittimazione e il potere dell'amministratore, quanto alla gestione della lite passiva, subirebbero una ingiustificata restrizione in contrasto a quanto prevede il terzo comma dell'articolo 1131 c.c.

Se si seguisse tale interpretazione estrema della sentenza, qualora l'oggetto della lite dovesse essere attinente ad una delle attribuzioni dell'amministratore previste dagli art. 1129 e 1130 c.c., la decisione di resistere alla lite stessa o di impugnare un provvedimento sfavorevole dell'autorità giudiziaria dovrebbe richiedere sempre, in ogni caso, l'autorizzazione dell'assemblea.

Tale conclusione urta tuttavia con il terzo comma dell'art. 1131 c.c. secondo il quale spetta all'amministratore

di dare senza indugio notizia all'assemblea dei condomini della citazione o del provvedimento solo nel caso in cui l'oggetto degli stessi abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni.

Non solo, ma la tesi urterebbe anche con quanto stabilito al primo comma dell'articolo 1131 c.c. secondo il quale spetta all'amministratore la piena legittimazione attiva per le liti che rientrano nelle sue attribuzioni. Riteniamo pertanto che quanto deciso da Cass. S.U n. 18331/10 non possa andare oltre il caso concreto affrontato, che riguarda esclusivamente il potere dell'amministratore ad impugnare un provvedimento sfavorevole dell'autorità giudiziaria reso in una vertenza avente ad oggetto una questione avulsa dalle attribuzioni dell'amministratore (nella specie danni derivanti da omessa manutenzione di un lastrico solare). Non può quindi invocarsi tale precedente riguardo al generale potere gestorio dell'amministratore nelle liti passive, che a nostro parere non può essere più restrittivo di quello contenuto nel primo comma dell'art. 1131 c.c..

L'INCIDENZA DELLA RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE SUI REGOLAMENTI CONDOMINIALI

Fausto Moscatelli

La L. 11 dicembre 2012, n. 220 innova da più profili la disciplina condominiale, con ricadute sul piano normativo ma anche su quello regolamentare.

Per la verità l'incidenza della riforma del diritto condominiale sui regolamenti condominiali non è problema nuovo, anzi è antico, tanto è vero che le Disposizioni Transitorie del Codice Civile ne trattavano già nel 1942.

Art. 155. Capo II - Disposizioni transitorie Sezione III - Disposizioni relative al Libro III

Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941. Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni.

Manca nella L. 220\2012 un tale riferimento, tuttavia è ugualmente possibile risolvere in maniera esauriente la materia dei rapporti fra legge nuova e regolamenti già esistenti.

La L. 220\2102 non ha modificato né l'art. 72 disp. att. cod. civ. né il penultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. Le norme inderogabili son rimaste le stesse, tanto per il Codice Civile come per le Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, tuttavia va considerato che il contenuto delle norme inderogabili è mutato.

La L. 220\2102 ha aggiunto un comma all'art. 1138 cod. civ. che dispone: *“Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”*. Non v'è uniformità di vedute in ordine al peso di questa disposizione, ovvero se la stessa sia incisiva per tutti i regolamenti, contrattuali e assembleari, oppure soltanto per questi ultimi.

Propendono per la prima soluzione Celeste – Scarpa in *Riforma del Condominio*, Giuffrè 2012, 232.

Meno netta la posizione di Triola, in *Il nuovo condominio*, Giappichelli 2013, 476: *“Va rilevato che il divieto in questione dovrebbe considerarsi nullo anche nel caso di approvazione del regolamento (o della delibera che lo modifica) all'unanimità, ove non risultasse che i condomini con il loro hanno inteso manifestare una volontà negoziale e non semplicemente concorrere alla formazione della volontà assembleare.*

La validità di un impegno negoziale a non tenere animali domestici negli appartamenti di proprietà esclusiva, invece, andrebbe verificata in base ai criteri di cui all'art. 1322, co. 2°, c.c.”

Il contratto atipico diretto a realizzare interessi ritenuti non meritevoli di tutela, ai sensi dell'art. 1322, comma 2, c.c., non è nullo ma inefficace. La nullità, infatti, è la sanzione prevista per il contratto meritevole di tutela nella sua conformazione astratta ma, nel concreto, contrario a norme imperative, specifiche disposizioni di legge carente dei requisiti essenziali o illecito; ne consegue che il giudizio di immeritevolezza di tutela comporta, che alle previsioni contrattuali l'ordinamento giuridico non ricollega alcuna situazione giuridica soggettiva tutelabile, sicché il contratto deve considerarsi *“tamquam non esset”* e le prestazioni eseguite prive di causa. Trib. Salerno Sez. I, 10-02-2012

Non è azzardato qualificare superfluo ogni commento. Vero mi sembra, tuttavia, che non si abbia coscienza del fatto che il condominio è di per sé istituto complesso e non una sottospecie di comunione come dal termine sembrerebbe potersi evincere. Non mi sembra si abbia coscienza che il condominio si specifica, per un verso, per la indiscutibile presenza di una proprietà esclusiva, per dir così, «titolo» costitutivo, «causa» generativa, di un rapporto che, per un altro verso, si caratterizza per la altrettanto indiscutibile presenza di una proprietà comune che si esercita non soltanto su cose ma anche su servizi o su attività. Il condominio, così inteso da un punto di vista strutturale, non è né la somma di tante proprietà esclusive né, per contro, un diritto che ha come punto di riferimento oggettivo cose comuni. Il condominio – piaccia o non piaccia, se ne abbia coscienza o no – è aggregazione sociale di individui, titolari bensì di situazioni proprietarie (situazioni ancora sottovalutate dal legislatore che, con il pur rinnovando art. 1117 cod. civ., continua ad avere come unico punto di riferimento le «cose comuni» senza il minimo accenno alle proprietà esclusive, considerate soltanto in relazione alla «partecipazione» sulle cose e sui servizi comuni), ma portatori, a un tempo, di esigenze personali intimamente legate alla vivenza in uno stabile «condiviso» anche come luogo di una esistenza soltanto apparentemente autonoma dalle altre ⁽⁶⁾.

Quale comunità di conviventi, il condominio richiede il rispetto delle regole tipiche di ogni comunità che, mentre deve salvaguardare i «diritti inviolabili» di ogni suo membro, a un tempo, deve realizzare una

gestione dei rapporti patrimoniali coerente alle finalità del rapporto, verosimilmente secondo criteri di corrispondenza fra capacità economiche e utilità essenziali alla migliore convivenza possibile. La comunità dei condòmini ha l'imprescindibile necessità di una disciplina interna che sappia coniugare democraticità ed efficienza gestionale ⁽⁷⁾. La circostanza che si tratti di una comunità di conviventi – come ho avuto modo di precisare in altra sede ⁽⁸⁾ – non deve essere causa di enfattizzazioni di un fenomeno che rimane, pur sempre, nella generalità dei casi, conflittuale. Il regolamento – anche questo ho sottolineato in altra sede ⁽⁹⁾ – deve essere lo strumento attraverso il quale risolvere (proprio) i conflitti fra i condòmini, anticipandone anche l'emersione con una disciplina che, pur nella difficoltà del compito, sappia cogliere le istanze, relative a interessi meritevoli di tutela, di ciascun partecipante.

La questione dell'applicabilità anche ai regolamenti contrattuali del divieto di deroga alle norme dell'art. 1138, comma 4, cod. civ. è ben spiegata da Cass. civ. Sez. II, 28-09-1994, n. 7894 (Rel. Corona), per cui la norma ultima richiamata contempla due distinte disposizioni: l'una generica, l'altra specifica. La prima esclude che i regolamenti di condominio possano menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni; la seconda dichiara inderogabili, in nessun caso, le disposizioni di cui agli artt. 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 cod. civ. Sempre secondo Cass. 7894\94: *"Per quanto attiene al regolamento contrattuale di condominio, si ammette che detto regolamento possa sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà, che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà, tanto sulle parti comuni (Cass., Sez. II, 12 maggio 1982, n. 2966), quanto sui piani o porzioni di piano (Cass., Sez. Un., 22 novembre 1984, n. 5990). Per contro, si esclude che il regolamento contrattuale possa derogare alle disposizioni riguardanti la organizzazione del gruppo (ovverosia, la dinamica dell'amministrazione e della gestione del condominio) (Cass., Sez. II, 3 marzo 1961, n. 443). In conformità con questo indirizzo, si considera nulla la clausola, contenuta in un regolamento contrattuale di condominio, che riservi l'amministrazione del condominio ad uno o più condomini determinati, essendo contraria all'art. 1129 cod. civ., che conferisce all'assemblea la nomina o la revoca dell'amministratore (Cass., Sez. II, 3 agosto 1966, n. 2155). Si afferma che si applica al regolamento contrattuale la disposizione di cui all'art. 1138 comma 4 cod. civ., secondo cui le norme del regolamento non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito dell'art. 1120 dello stesso codice, concernente le innovazioni (Cass., Sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905).*

*Che il legislatore abbia sancito l'assoluta inderogabilità delle disposizioni concernenti la composizione (ed il funzionamento) dell'assemblea da parte di qualunque regolamento, maggioritario o contrattuale, si argomenta, anzitutto, dal tenore letterale della norma, che si esprime in termini categorici ("**in nessun caso possono derogare**") e prevede in generale i regolamenti e non i soli regolamenti approvati a maggioranza, ricordati nel comma precedente.*

L'interpretazione letterale è confortata da argomenti sistematici di considerevole importanza. La prima e la seconda parte del comma 4 dell'art. 1138 cod. civ. cit., invero, non contemplano disposizioni omogenee. L'autonomia privata può rinunciare al diritto di proprietà (quando è consentito), ovvero fissare limitazioni ragguardevoli al suo esercizio, mediante la costituzione di diritti reali frazionari. Per contro, l'autonomia privata, almeno di regola, non può derogare alle norme riguardanti gli organi collegiali, che specificamente tutelano le minoranze, alle cui garanzie non possono abdicare neppure gli interessati.

Per la verità, una cosa è la rinuncia alla proprietà (sempre che sia consentita: per il condominio si veda l'art. 1118, comma 2, cod. civ.), ovvero la limitazione al suo esercizio, mediante la costituzione di diritti reali frazionari; altro è il travisamento o la alterazione della natura delle facoltà e dei poteri inerenti alla partecipazione all'organo collegiale, cui per legge è affidata la gestione delle parti comuni. La preclusione all'autonomia privata di interferire nella disciplina degli interessi concernenti la organizzazione del gruppo, la cui valutazione è riservata al legislatore, si conforma alla chiara direttiva del sistema, secondo cui al contenuto del diritto di proprietà ineriscono facoltà e poteri, da cui scaturiscono solamente effetti tipici (per quanto interessa, la rinuncia e la costituzione di diritti reali frazionari)."

Pare che medesime ragioni di carattere generale possano essere estese al rapporto uomo animale di affezione, stante l'orientamento interpretativo teso a considerare che tale rapporto sia uno degli aspetti in cui si estrinseca la personalità dell'individuo. Sussisterebbero pertanto quelle ragioni di interesse generale che giustificano l'estensione dell'ultimo comma dell'art. 1138 ai regolamenti contrattuali.

D'altro canto e per converso va valutato che il legislatore nel nuovo art. 1138 ha separato il divieto di detenzione degli animali dal comma contenente l'elenco delle norme inderogabili, anche omettendo la formula apparentemente decisiva "**in nessun caso possono derogare**".

Ritenendo il divieto di detenzione di animali domestici assoluto, l'elenco delle norme inderogabili di cui all'art. 1138 (oggi) penultimo comma cod. civ. s'allungherebbe di un elemento.

Per chiudere sul tema, anche controversa è l'estensibilità del divieto ai regolamenti esistenti piuttosto che ai soli

regolamenti futuri.

Nel comune sentire la norma nuova è stata interpretata come una rimozione definitiva e non condizionata, soprattutto a salvataggio di quelle situazioni ereditate per il principio della opponibilità del regolamento trascritto ai successivi acquirenti. Dall'entrata in vigore della legge 220 gli animali domestici si potrebbero tenere, a prescindere da ogni divieto preesistente.

Se tali conclusioni siano anche giuridicamente corrette è tutto da verificare.

Manca alla L. 220/2012 una norma eguale all'art. 155 disp. trans. cod. civ., che risolveva il problema stabilendo che tutte le norme regolamentari incompatibili con quelle definite come inderogabili cessavano di avere effetto. In tal modo l'art. 155 in parola estingueva alla radice il dubbio sulla irretroattività dell'art. 1138 cod. civ., così anche disinnescando il disposto dell'art. 11 delle preleggi, che prevede la regola della irretroattività della legge.

Tuttavia va considerato che il regolamento introduce una disciplina di durata.

I rapporti consumatisi nel vigore della vecchia normativa sono intangibili.

I rapporti in corso vanno pensati.

Il punto di partenza è il principio generale di irretroattività della legge, dettato dall'articolo 11 delle preleggi, a fronte del quale l'eventuale retroattività di una legge o di altra fonte normativa di grado inferiore deve risultare da un'espressa o quanto meno non equivoca dichiarazione del legislatore, dovendosi ritenere, in caso di incertezza, che la norma non disponga che per l'avvenire e non abbia quindi effetto retroattivo

Nelle distanze fra le costruzioni il problema è stato risolto con la regola che non può disporsi la demolizione degli edifici originariamente illeciti alla stregua delle precedenti norme e che siano consentiti dalla normativa sopravvenuta

Cass. civ. Sez. II, 03-09-1991, n. 9348 E' principio giurisprudenziale costantemente ribadito, in tema di successione nel tempo di norme edilizie, quello dell'immediata applicabilità dello "jus superveniens" fondato sul rilievo che gli strumenti urbanistici, essendo essenzialmente diretti alla tutela dell'interesse generale nel campo urbanistico, prescindono dall'interesse dei privati (v., per tutte, Cass. 30.3.83 n. 2331).

Nell'ottica di una necessaria armonizzazione di tale principio con quelli della irretroattività della legge e del rispetto dei diritti quesiti, si è poi precisato che, nel caso in cui le norme successive siano più restrittive, la nuova disciplina non è applicabile alle costruzioni che al momento della sua entrata in vigore possano considerarsi già sorte, mentre, nell'ipotesi di nuove norme meno restrittive, il principio anzidetto trova l'unico limite dell'eventuale giudicato formatosi nella controversia sulla legittimità o meno della costruzione, con la conseguenza che non può disporsi la demolizione degli edifici originariamente illeciti alla stregua delle precedenti norme e che siano consentiti dalla normativa sopravvenuta, né, qualora la costruzione risulti illegittima anche alla stregua della disciplina sopravvenuta, ordinarsene l'arretramento in misura maggiore di quella necessaria ad assicurare il rispetto della nuova prescrizione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi medio tempore, ossia di quelli conseguenti all'illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua esecuzione e l'avvenuto della nuova disciplina. (Cfr. Cass. 3.1.80 n. 1518; 13.4.81 n. 2193; 21.2.83 n. 1311; 30.3.83 n. 2331; 11.11.85 n. 5505; 18.3.87 n. 2726).

In ossequio a tali principi - costituenti particolare applicazione di quelli elaborati in tema di successione di norme di legge in pendenza di una lite (V., tra le alte, Cass. 19/6/72 n. 1917; 1/2/74 n. 290; 25.7.78 n. 3709; 28.5.79 n. 3111; 29/4/82 n. 2705) - in una fattispecie caratterizzata da ciò che, nel corso della controversia promossa per ottenere la condanna del convenuto a demolire, siccome realizzato in violazione delle norme sulle distanze contenute nel regolamento edilizio comunale, il nuovo edificio da lui costruito, era entrato in vigore un altro strumento urbanistico (il Piano Regolatore Generale della città di Biella), i giudici di merito avrebbero dovuto affrontare e risolvere la questione pregiudiziale della determinazione della normativa edilizia applicabile, prima individuando, nell'ambito di ciascun sistema regolamentare, le prescrizioni sulle distanze concernenti la costruzione eseguita, riguardata sotto tutti i profili a tal fine rilevanti (dimensioni, tipologia, zonizzazione, ecc.) e quindi stabilendo, attraverso la loro comparazione, quali fossero quelle meno restrittive, per misurare su di esse soltanto la legittimità della costruzione stessa.

Il problema dello *ius superveniens* sui regolamenti preesistenti si verifico' anche in relazione all'art. 26, comma V, L. 10/1991. Si riporta uno stralcio della ordinanza del Giudice Grazia Fedele del Tribunale di Milano, sezione distaccata di Legnano, la quale con ordinanza del 30/1/2009 nella causa n. 171318/08 (inedita), ha ritenuto che:

“la fondatezza della impugnazione va esclusa almeno ad un sommario esame sulla scorta del chiaro disposto dell'art. 26 co. 5 l. n. 10/1991, poi confluito nel DPR n. 380/2001, che prevede che: “Per l'adozione di sistemi 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 artt. 1120 e 1136 del codice civile”.

Ritenuto quindi che debba considerarsi sufficiente la deliberazione a maggioranza, poiché la citata norma, per evidenti connotazioni pubblicistiche che la caratterizzano, essendo volta a perseguire l'obiettivo del contenimento energetico, **va intesa come norma imperativa di legge, comunque sovraordinata ai regolamenti condominiali, sia pure contrattuali”**

Pare ragionevole ritenere che con l'entrata in vigore della L. 220/2012 perdano efficacia le norme regolamentari in contrasto con le norme inderogabili di nuova conformazione, salvi i rapporti pregressi consumatisi o coperti da giudicato.

Anche i riferimenti agli articoli del codice civile, contenuti nei regolamenti condominiali preesistenti, andranno interpretati per scoprire se l'intenzionalità fosse quella di riferirsi alla normativa vigente oppure proprio alla regola specifica. Nel primo caso cambiata la legge cambia anche e conformemente l'effetto del richiamo, nel secondo caso persisterà la regola richiamata ove rimasta nell'ambito delle norme derogabili.

L'AMMINISTRATORE RIFORMATO: ALCUNE CONSIDERAZIONI A MARGINE DI PROFESSIONALITÀ E PROFESSIONISMO

Massimo Ginesi

L'amministratore di condominio delineato dalla L. 220/2012 e dalla L. 4/2013 è figura che coloro che esercitano da sempre tale attività ispirandosi a parametri di qualità e competenza non possono che accogliere con assoluto piacere.

Dopo settanta anni di vuoto normativo, a tale ruolo – finalmente - si riconosce un obbligo di affidabilità soggettiva (art. 71 bis disp.att. cod.civ. lett. a/e) e di competenza culturale e professionale (art. 71 bis disp. att. cod.civ. lett. f/g).

Il legislatore ha preso atto, in maniera definitiva e incontrovertibile, che la figura di amministratore di condominii è un ruolo che non può essere svolto da chiunque pretenda di farlo in maniera approssimativa e artigianale, inventandosi tale da un giorno all'altro.

Se poi quel ruolo viene svolto come professione, l'esercizio deve essere svolto secondo i parametri della L. 4/2013, rispettando una serie di garanzie ulteriori (rispetto a quelle specifiche della figura prevista dalle norme di attuazione del codice riformato) che si estendono alla tutela del cliente secondo il codice del consumo, all'obbligo di rispondere a norme deontologiche e disciplinari; la legge sulle professioni non ordinistiche qualifica la professione dell'amministratore come "prestazioni di servizi ed opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo" (art. 1 comma 2 L. 4/2013).

Esercizio della professione che dovrà essere "libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista" (anche se sfugge come una professione di tale genere possa essere esercitata nelle forme del lavoro dipendente, espressamente prevista dall'art. 1 comma 5 L. 4/2013, il richiamo è probabilmente analogo a quello dei professionisti iscritti in albi speciali, quali gli avvocati di enti pubblici)

Sostanzialmente nulla di nuovo per l'associato, che vedeva già tali parametri come obblighi statuari per rimanere tale.

E' pur vero che entrambi i testi normativi richiamano la formazione obbligatoria senza minimamente delinearne le caratteristiche, circostanza che lascia più di una perplessità e che dovrà vedere – necessariamente – l'intervento del legislatore volto a regolamentare la previsione generale della norma, tuttavia l'assetto complessivo dell'amministratore professionale e professionista rappresenta una conquista per coloro che da anni perseguono logiche di capacità e di affidabilità che oggi diventano un obbligo non più associativo ma generale.

La costante attività di approfondimento che in questi mesi Anaci ha posto in essere sui testi normativi che a breve cominceranno a regolare la figura dell'amministratore ha fatto emergere molti aspetti chiaroscurali dell'assetto posto in essere dal legislatore, che potrebbero non essere di immediata percezione ad una prima lettura.

VA in primo luogo sottolineato che l'art. 71 bis disp. att. cod. civ. disciplina i requisiti indispensabili per "svolgere l'incarico di amministratore di condominio", come inequivocabilmente afferma il primo comma della norma.

Requisiti quindi che dovrà avere chiunque assuma quell'incarico, professionista o meno che sia, all'interno di un fabbricato composto da più di otto condomini, poiché tale è il nuovo limite previsto dall'art. 1129 I comma cod.civ.

Unica deroga ai parametri culturali del soggetto che assuma quell'incarico – fermi quelli soggettivi – è prevista per colui che assuma l'incarico nel fabbricato in cui vive (art. 71 bis II comma disp.att.cod.civ.). Norma se la cui ratio è immediatamente intuibile, si presta ad applicazioni folli, giacché consentirebbe in astratto ad un soggetto che pure possieda i requisiti soggettivi (ovvero non sia un fallito, protestato, pregiudicato e sottoposto a misure di prevenzione) ma sia del tutto analfabeta ed incapace di qualunque attività gestionale, di amministrare anche un fabbricato di 150 condomini sol per che vi possiede un immobile (e non perché vi abita, poiché condomini sono anche il locatore o il comodante che vivono altrove).

La figura di amministratore, salvo la deroga appena esaminata, deve necessariamente rispondere a tutti i requisiti previsti dall'art. 71 bis. Disp. att. cod. civ. e quindi chiunque voglia amministrare condominii dovrà necessariamente esserne in possesso e cesserà immediatamente dalla carica ove i requisiti soggettivi vengano meno (art. 71 bis IV comma cod.civ.) mentre la legge nulla dice qualora l'amministratore non sia

in possesso del titolo di studio o non adempia all'obbligo di formazione periodica, cosicché – nel silenzio della legge – si deve ritenere che in tali ipotesi la revoca sia demandata alla discrezionalità dell'assemblea o all'iniziativa del singolo condomino che ricorra all'autorità giudiziaria ex art. 1129 XI comma, con il bel risultato che ove né l'assemblea né il condomino si attivino un soggetto del tutto inidoneo potrà continuare a svolgere tranquillamente la propria attività.

DA ciò discende, con tutta evidenza, che il legislatore ritiene i parametri soggettivi di affidabilità a rilevanza pubblica, comportando il loro venir meno la cessazione ipso iure dalla carica, mentre la competenza, la capacità e la formazione culturale dell'amministratore sono – con scelta di assai dubbia caratura - lasciate all'autonomia dei privati, cosicché dalla riforma sembrerebbe emergere un amministratore preparato solo on demand...

Ulteriore discutibile scelta, che crea un significativo vulnus nella figura dell'amministratore professionale, è rappresentato dall'innalzamento della soglia di obbligatorietà prevista dall'art. 1129 I comma cod.civ.

Nei fabbricati sino ad otto condomini l'amministratore non è obbligatorio e pertanto le funzioni possono essere svolte da chiunque adempia ai compiti gestionali necessari. Se ne trova conferma nell'art. 1129 VI comma cod.civ., che richiede che quella figura sia comunque identificata e resa nota ai terzi. L'interpretazione del disposto normativo induce a ritenere che quella figura – in quanto non obbligatoria – non debba rispondere ai parametri del combinato disposto dagli art. 1129, 1130 e 71 bis cod.civ. con il bel risultato che nella vasta fascia delle realtà medio piccole potrà continuare a sopravvivere una figura generica con nessun parametro obbligatorio né sotto il profilo soggettivo né di condotta.

Ulteriore disposizione che apre sconfinati panorami interpretativi, ma anche vaste opportunità per gli associati, è l'art. 1129 XVI comma cod.civ., che oltre a codificare un orientamento giurisprudenziale già emerso in tema di cooperative edilizie, sembra estendere anche a fabbricati pubblici di assegnatari e di conduttori – che sino ad oggi non sono tecnicamente condominii – le norme in tema di amministrazione (almeno per quel che attiene all'ordinaria amministrazione, posto che la straordinaria sarà comunque svolta in via autonoma dall'ente proprietario). Tale realtà si presta plausibilmente ad una applicazione combinata degli artt. 1129 cod.civ., 71 disp.att. cod.civ. e 1 V comma L. 4/2013 per l'ipotesi di professione svolta anche da dipendenti degli enti territoriali proprietari degli stabili.

Ciò che abbiamo sino a qui evidenziato riguarda il soggetto che può assumere l'incarico di amministratore all'interno di un condominio superiore agli otto proprietari, ovvero un soggetto che per il legislatore deve rispondere a parametri di professionalità (salvo che sia un condomino) che è – con tutta evidenza – aspetto diverso da professionismo: ove il soggetto svolga in forma professionistica l'attività dovrà necessariamente rispondere anche a requisiti previsti dalla legge 4/2013.

La concorrenza della L. 220/2012 e della L. 4/2013 lascia aperti – in quella fucina ben nota ai operatori e che da sempre è il condominio - interrogativi: recentemente un soggetto poneva – durante un convegno - il dubbio se amministrando gratuitamente gli stabili della mamma e della nonna, in cui non possedeva alcuna proprietà (ma in uno risiedeva) che erano superiori alle 8 unità, doveva diventare professionista.

In professionista plausibilmente non dovrà trasformare, poiché la gratuità e dimensione dell'attività svolta esulano dalle previsioni della L. 4/2013, ma professionale sicuramente dovrà diventarlo poiché dal 19 giugno dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 71 bis disp.att. cod.civ. anche per quel che attiene a titolo di studio e formazione.

Mentre, forse, non dovrà rispondervi chi amministri gratuitamente più immobili – anche di rilevanti dimensioni – in cui possieda almeno una unità, se il significato dell'espressione “fra i condomini dello stabile” usato dalla norma debba essere inteso nel significato letterale del termine e secondo ciò che da tempo la giurisprudenza afferma.

La riforma del Condomino e la legge sulle professioni non ordinistiche sono indubabilmente una conquista ed un passo avanti per una figura che da settanta anni cerca una qualificazione anche normativa e devono essere viste come una grande occasione ed una grande opportunità, ma come tutti i meccanismi nuovi e complessi richiederebbero qualche intervento iniziale del legislatore volto a colmare i più evidenti malfunzionamenti e dovranno – necessariamente – passare attraverso un periodo di rodaggio in cui l'interpretazione giurisprudenziale assumerà carattere determinante per comprenderne esattamente la portata.

CODICE CIVILE

(LIBRO TERZO, DELLA PROPRIETÀ, TITOLO SETTIMO DELLA COMUNIONE)

CAPO II:(DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI)

Art. 1117. Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) 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.

Art. 1117-bis. Ambito di applicabilità.

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 1117-ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso.

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

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

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

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

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

Art. 1117-quater. Tutela delle destinazioni d'uso.

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

Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

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

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinuziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Art. 1119. Indivisibilità.

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 e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Art. 1120. Innovazioni.

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.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che 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.

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.

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.

Art. 1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale.

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Art. 1122-bis. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

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

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

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui 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. 1122-ter. Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

Art. 1123. Ripartizione delle spese.

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Art. 1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori.

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.

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.

Art. 1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126. Lastrici solari di uso esclusivo.

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.

Art. 1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Art. 1128. Perimento totale o parziale dell'edificio.

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Art. 1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri

dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore.

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Art. 1130-bis. Rendiconto condominiale.

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, 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.

Art. 1131. Rappresentanza.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 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.

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.

Art. 1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti.

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 1133. Provvedimenti presi dall'amministratore.

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.

Art. 1134. Gestione di iniziativa individuale.

Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 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 e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Art. 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende nè interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

Art. 1138. Regolamento di condominio.

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 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. (1) Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

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.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione.

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

DAL TESTO DELLA LEGGE 220/2012 (RIFORMA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI)

Art. 17.

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

Art. 18.

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n.318, è sostituito dal seguente:

«Art. 63. -- Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

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

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».

Art. 19.

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

«Art. 64. -- Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione».

Art. 20.

1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il terzo comma è sostituito dai seguenti:

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a 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. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi».

Art. 21.

1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente: «Art. 67. -- Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii 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 condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

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.

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

Art. 22.

1. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente: «Art. 68. -- Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare».

Art. 23.

1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente: «Art. 69. -- I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale

dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

Art. 24.

1. L'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente: «Art. 70. -- Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

Art. 25.

1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

«Art. 71-bis. -- Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)* ed *e)* del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Art. 71-ter. -- Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito *internet* del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito *internet* sono poste a carico dei condomini.

Art. 71-quater. -- Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro 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».

Art. 26.

1. Dopo l'articolo 155 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è inserito il seguente:

«Art. 155-bis. -- L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice».

Art. 27.

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

Art. 28.

1. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite dalle seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

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

Art. 29.

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

Art. 30.

1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure concorsuali.

Art. 31.

1. All'articolo 23, primo comma, del codice di procedura civile, dopo le parole: «per le cause tra condomini» sono inserite le seguenti: «, ovvero tra condomini e condominio».

Art. 32.

1. Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella *Gazzetta Ufficiale*.

TABELLA DELLE MAGGIORANZE

1. QUORUM COSTITUTIVI:

- **in prima convocazione:** due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio;
- **in seconda convocazione:** un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo dei millesimi;

2. QUORUM DELIBERATIVI ORDINARI:

- **in prima convocazione:** un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
- **in seconda convocazione:** la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio;

3. QUORUM DELIBERATIVI QUALIFICATI "ORDINARI" :

la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, **art. 1136 c.c. capoverso, richiamato da:**

- art. 1117-quater cessazione di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- art. 1120 capoverso: innovazioni benevole (opere e interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche; contenimento del consumo energetico degli edifici; parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio; 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; 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);
- art. 1122 ter: impianti di videosorveglianza delle parti comuni;
- art. 1135 ultimo comma: autorizzazione all'amministratore affinché partecipi e collabori 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, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.
- art. 1136 quarto comma: nomina e revoca dell'amministratore;
- art. 1136 quarto comma: liti attive e passive su controversie con oggetto eccedente le normali attribuzioni dell'amministratore;
- art. 1136 quarto comma: ricostruzione dell'edificio;
- art. 1136 quarto comma: riparazioni straordinarie di notevole entità;
- art. 1138 terzo comma c.c.: approvazione del regolamento di condominio;
- art. 61 disp. att. c.c.: scioglimento del condominio;
- art. 69 disp. att. c.c.: rettifica o modifica della tabella millesimale;
- art. 71 ter disp. att. attivazione di un sito internet del condominio;
- art. 71 ter disp. att.: autorizzazione dell'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione e l'approvazione della proposta di mediazione;
- artt. 26, quinto comma, L. 10/91: 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;

4. QUORUM DELIBERATIVI PRESCRITTI PER INNOVAZIONI E PER MATERIE PARTICOLARI:

Maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno i due terzi del valore dell'edificio, prescritta da:

- art. 1120, primo comma c.c.: innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (innovazioni tradizionali);
- art. 1122 bis: imposizione di adeguate modalità alternative di esecuzione o cautele a salvaguardia della stabilità della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli 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 ;
- art. 1122 bis: ripartizione dell'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto;
5. **QUORUM PARTICOLARI DI CUI ALL'ART. 1117 TER C.C.:** quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, richiesto per modificare la destinazione d'uso delle parti comuni la destinazione d'uso delle parti comuni al fine di soddisfare esigenze di interesse condominiale;
 6. **QUORUM PARTICOLARI DI CUI ALL'ART. 26, II comma, L.10/1991:** maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, 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 della L. 10/1991, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato;
 7. **QUORUM PARTICOLARI DI CUI ALL'ART. art. 155-bis disp. att. c. c.** maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice per l'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, I comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo;

