

Il condominio

opera diretta da
Salvatore Sica



con CD-ROM

**Modifiche alla disciplina
del condominio negli edifici**
(d.d.l. AS.71-355-399-1119-1283-B,
approvato il 20 novembre 2012)

commento di
SALVATORE SICA e
OLINDO LANZARA

ZANICHELLI EDITORE



DISEGNO DI LEGGE AS. 71-355-399-1119-283-B

(WWW.PARLAMENTO.IT)

(*Omissis*)

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

Art. 1.

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

«Art. 1117. — (*Parti comuni dell'edificio*).

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

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. 2.

1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«Art. 1117-bis. — (*Ambito di applicabilità*). — Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii 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. 3.

1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1118. — (*Diritti dei partecipanti sulle parti comuni*). — Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

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

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

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

Art. 4.

1. Al primo comma dell'articolo 1119 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio».

Art. 5.

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

«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».

Art. 6.

1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1122. — (*Opere su parti di proprietà o uso individuale*). — Nell'unità immobiliare di sua proprietà

ovvero nelle parti 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. 7.

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

«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 prescrive-

re, 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. 8.

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

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra

metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo»;

b) la rubrica è sostituita dalla seguente:

«Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori».

Art. 9.

1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. — (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*). — Quando i condomini sono più di 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 ommesso 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 pub-

blica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica».

Art. 10.

1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1130. — (*Attribuzioni dell'amministratore*). — L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

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

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

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

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

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale 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. 11.

1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile è inserito il seguente:

«Art. 1130-bis. — (*Rendiconto condominiale*). — Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, 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. 12.

1. Al primo comma dell'articolo 1131 del codice civile, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130».

Art. 13.

1. L'articolo 1134 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1134. — (*Gestione di iniziativa individuale*). — Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente».

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

a) al primo comma, il numero 4) è sostituito dal seguente:

«4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori»;

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

«L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esi-

stente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato».

Art. 14.

1. L'articolo 1136 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1136. — (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*). — L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

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. 15.

1. L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1137. — (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*). — Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

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

Art. 16.

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

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

«Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107»;

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

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

Art. 17.

1. Al numero 1) del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i 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 de-

creto 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'escusione 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.

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

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

sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

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

Art. 20.

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

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

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

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

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 maggio-

ranze 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*.

IL PRESIDENTE

PREMESSA

IL NUOVO CONDOMINIO:

MODERNIZZAZIONE SENZA RIVOLUZIONE

1. *La riforma del condominio era attesa da tempo ma anche stavolta nessuno credeva che sarebbe realmente arrivata in porto. D'altro canto, su alcuni punti, oggi toccati dalla nuova disciplina, l'intervento di modernizzazione legislativa era indifferibile. Sì, perché, in fondo, di tanto si tratta. La riforma non tocca l'impianto codicistico del condominio, rinuncia – ed è un bene, perché in epoca di «convulsione» politica e, dunque, giuridica, il risultato avrebbe potuto essere devastante – a porre mano alle nozioni di base in materia; non si sottrae, tuttavia, ad alcuni interventi qualificanti che, appunto, segnano una svolta in chiave funzionale e di maggiore efficienza applicativa dell'istituto. Una simile (e condivisibile) impostazione si ricava, ad esempio, già dal novellato art. 1117 c.c., laddove si sostituisce «proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio», con la più assorbente figura di «proprietari delle singole unità immobiliari, anche se aventi diritto a godimento periodico (tondo dell'A.)»; alla distinzione anteriore «piani o*

porzioni di piani» subentra l'idea della «condominialità funzionale», che connota l'intero edificio, nelle sue parti comuni. Sempre ad una prospettiva «funzionale» si ispira l'inserimento al n. 1 dell'art. 1117, 1° co., della formula generale «tutte le parti necessarie all'uso comune», rispetto alla quale l'elencazione successiva diventa ovviamente esemplificativa («come»). Analoga osservazione vale per il n. 2, ove, oltre all'oggi indispensabile riferimento alle «aree destinate a parcheggio», viene, del pari, introdotta la nozione «quadro» dei «locali per i servizi comuni, come (...)». Comprensibile è poi il richiamo ai sistemi centralizzati di distribuzione per il gas, l'energia elettrica, il condizionamento per l'aria, naturalmente assenti nel dettato del 1942.

L'art. 1117 bis relativo all'ambito di applicabilità tradisce l'aspirazione delle nuove regole a diventare *lex generalis*, destinata a valere anche in assenza di condominio «formalizzato», al pari dell'applicazione «in tutti i casi in cui più unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni». Interessante è, altresì, la previsione del necessario consenso di tutti i partecipanti al condominio per la divisione delle parti comuni.

2. Ma se le «parti comuni» non si sottraggono alle novità della riforma, probabilmente le innovazioni più significative attengono alla figura dell'amministratore, investita da una vera e propria svolta in chiave «manageriale». Tra i tanti profili di modifica vale la pena di menzionare innanzitutto gli aspetti «costitutivi» e quelli di «fine rapporto», che attengono a tale figura, con il riferimento alla nomina, obbligatoria ora soltanto in presenza di almeno otto condomini (prima erano quattro). L'amministratore «dimissionario» poi non è più «in balia» dell'assemblea magari inerte: può adire egli l'au-

torità giudiziaria per la nomina di un nuovo incaricato. Il nuovo amministratore «manager», inoltre, può essere richiesto dal condominio di stipulare una polizza di assicurazione della propria responsabilità (non era meglio prevederne l'obbligatorietà?). In generale, infatti, siamo in presenza di un amministratore più responsabile, tenuto ad una serie di obblighi di trasparenza ed ad un'accentuata obbligazione di rendiconto, specie al termine del mandato. Nella stessa linea va inquadrato il lunghissimo elenco (non esaustivo) di «gravi irregolarità» che giustificano la revoca dell'amministratore; tra esse spiccano «la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi», la negligenza nella cura delle azioni giudiziarie di riscossione delle somme condominiali e la violazione degli obblighi di informazione al condominio. L'art. 1130 riformato, poi, consacra la cennata dimensione manageriale dell'amministratore, una volta di più confermata dal contenuto del rendiconto condominiale, siccome delineata dall'art. 1130 bis.

3. Anche l'assemblea non è rimasta indenne da significative modifiche, che, tuttavia, non sembrano mutare il sostanziale impianto codicistico. Quel che più conta è che non sembrano mutati le attribuzioni ed il funzionamento dell'organo, e le novità sono soprattutto nel senso dello snellimento e della semplificazione procedurali. Innanzitutto il riferimento è all'abbassamento del quorum costitutivo dell'assemblea di prima convocazione, da due terzi dei partecipanti alla maggioranza degli stessi, fermo restando l'intervento di tanti «condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio» (art. 1130). Analoghe modifiche sono state apportate al quorum costitutivo dell'assemblea in seconda convocazione. Minori le novità quanto all'impu-

gnazione delle delibere assembleari, alla quale sono legittimati oggi, oltre a dissenzienti ed assenti, anche i condomini che ci sono «astenuti»: non pare, invero, un grande contributo alla riduzione della «litigiosità» condominiale ed alla stabilizzazione delle decisioni assunte.

In merito al regolamento di condominio, l'innovazione più singolare sembra quella del divieto di limitare «possesso o detenzione» (il richiamo è al comodatorio!?) degli animali domestici nel regolamento stesso. Insomma, nel complesso siamo di fronte ad una riforma consistente, probabilmente non una rivoluzione, come pure era stata preannunciata, ma destinata ad avere significativa ricaduta applicativa. La maggiore attenzione riservata alla figura ed al ruolo dell'amministratore va nel senso della «professionalizzazione» delle figure responsabili, secondo una prospettiva più generale, se si vuole, quella comunitaria del professionel-prestatore di servizi.

Il vero banco di prova sarà la prassi applicativa: la realtà, fatta di condominii 'regno del litigio', gestiti talora in forma approssimativa, quale influenza positiva potrà subire dalla svolta 'aziendalistica' e di semplificazione decisionale contenuta nella nuova disciplina?

Salvatore Sica

LE MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI: UNA PRIMA LETTURA

di OLINDO LANZARA

SOMMARIO: 1. La riforma del condominio: tra «rivoluzione promessa» e portata effettiva delle novità, il testo è legge - 2. Il «superamministratore»: da «onesto sensale» a «manager» - 3. La nuova «cartina al tornasole» dell'attività condominiale: il rendiconto - 4. Maggiore fluidità per l'organo assembleare - 5. Cadono i limiti del regolamento alle destinazioni d'uso e al possesso di animali - 6. Le due facce del rapporto dominicale tra esclusività e comunione - 7. La disciplina delle modifiche al patrimonio condominiale: le innovazioni - 8. Brevi cenni: il sistema dei costi ed il difficile compromesso tra sicurezza e riservatezza nella nuova disciplina della videosorveglianza - 9. Le disposizioni attuative

1. La riforma del condominio: tra «rivoluzione promessa» e portata effettiva delle novità, il testo è legge

L'istituto del condominio, è nato, ed a lungo si è imposto, come una delle discipline dogmaticamente più nebulose del nostro sistema giuridico.

L'attenzione, per vero scrupolosa, degli studiosi e degli operatori del diritto si è da subito dedicata allo scernimento della genesi e della natura di questa figura dalla geometria ibrida, che si nutre della coe-

sistenza, peculiare, di forme di proprietà esclusiva e comune.

Disparate, per conseguenza, le concezioni e le teorie cui, negli anni, sono approdati gli esperti, a seconda dell'aspetto ontologico della disciplina che gli stessi hanno inteso privilegiare¹.

In primis la cosiddetta teoria collettivista, nutrita ed assecondata da quanti pongono l'accento sulla particolare rilevanza del momento associativo e sui meccanismi di formazione della volontà collettiva, la quale ravvisa nell'istituto in parola un caso di personalità collettiva², incastonando la solidità della propria posizione nella concezione che fa del condominio un «rapporto unitario motivato dall'interesse collettivo dei partecipanti alle cose che ne furono oggetto»³.

1 Per una disamina delle varie tesi sulla natura del condominio sia consentito il rinvio a BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. c.c. Scialoja Branca*, sub art. 1100-1139, Bologna-Roma, 1965; SALIS, *Il condominio negli edifici*, 2^a ed., in *Tratt. Vassalli*, V, 3, Torino, 1956; TERZAGO, *Manuale del condominio*, Milano, 1977.

2 BRANCA, *op. cit.*, 320.

3 L'impostazione concettuale in parola si è esposta a severe censure sia dogmatiche che sistematiche, tutte pressoché riconducibili all'idea per cui «il solo fatto dell'attribuire ad un gruppo di persone fisiche un diritto o una posizione giuridica qualificata non equivale a conferire allo stesso una diversa e maggiore soggettività giuridica rispetto a quella propria dei suoi singoli componenti, e neppure può sottintendere l'acquisizione implicita di tale personalità» (BUSNELLI, *L'obbligazione soggettivamente complessa. Profili sistematici*, Milano, 1974, 182). Le testé menzionate confutazioni, ha pregio precisarlo, sono poi condivise anche dalla maggioritaria giurisprudenza (per tutte si veda Cass., 21 maggio 1973, n. 1464, in *Giust. civ.*, 1974, I, 1513).

La teoria dell'ente di gestione, di elaborazione giurisprudenziale⁴, individua nell'istituto un ente gestorio ammesso alla legittima titolarità degli obblighi e dei diritti ad esso attribuiti dalle disposizioni vigenti. Il condominio, così aggettivato, non si fregerebbe di un'autonoma personalità giuridica, circoscrivendosi le sue attribuzioni alla mera amministrazione dei beni affidatigli, e curati attraverso la persona dell'amministratore.

I passaggi criticabili della teoria appena spiegata si rivelano sotto forma di una gnoseologica indeterminatezza, che trascura l'inopportunità di ridurre ad una connotazione vilmente gestoria, un rapporto che invece è, *tout court*, di indubbia proprietà.

Giova poi menzionare la concezione individualistica o atomista dell'istituto condominiale⁵, attraverso la cui lente, il fondamento legittimante la *gestio* assembleare riposerebbe nell'interesse comune dei comproprietari,

4 In questo senso, *ex multis*, può leggersi in un recente arresto della giurisprudenza come «il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini» (Cass., sez. III, 24 luglio 2012, n. 12911, in *Mass. Giust. civ.*, 2012, 78). Conforme Cass., sez. II, 2 agosto 2005, n. 16141, in *Foro it. on line*, secondo cui «il condominio di edifici, che non è una persona giuridica, ma un ente di gestione e non ha, pertanto, una sede in senso tecnico, ove non abbia designato, nell'ambito dell'edificio, un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta». In dottrina SALIS, *Condominio ed ente di gestione risultante da scrittura privata*, in *Riv. giur. edil.*, 1963, I, 465.

5 SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., 220.

ammettendo però il riverbero di diritti ed obblighi solo in capo a ciascun membro del gruppo.

Punto debole trasversale a tutte le elaborazioni sin qui rappresentate sembra essere la velleitaria aspirazione all'unitarietà nutrita da ciascuna di esse, responsabile di sacrificare le irreprimibili sfaccettature di questa disciplina sull'altare di una più agile organizzazione sistemica.

Una confortante soluzione di chiusura può infine rivivere nella concezione mista, per cui la qualificazione giuridica del rapporto tra proprietà esclusiva e proprietà comune si pone in termini di reciproca interdipendenza e necessaria coesistenza. In quest'ottica, la volontà dei singoli condomini parla attraverso un soggetto terzo (sebbene non estraneo) rappresentato dall'amministratore, incaricato di dare voce agli interessi individuali prima che ad un eventuale e preponderante interesse collettivo del condominio.

Orbene, dopo 70 anni, questo scomodo impianto concettuale e normativo, tra le spire evolutive già esaminate ed esaminande, approda oggi, alla «svolta storica», con il via libera del Parlamento alla riforma del condominio: la Commissione Giustizia del Senato ha infatti approvato il 20 novembre 2012 in sede deliberante, quindi in via definitiva, il disegno di legge che prevede la modifica della disciplina degli immobili in condominio così come disciplinata dal codice civile del 1942.

Al testo che ne è scaturito va, seppur con i limiti che di seguito si vedranno, tutto il merito di aver saputo, da una parte, stemperare gli anacronismi che affliggevano il complesso di norme in esame e, dall'altra, dare voce,

convogliando in sé, alle pulsioni di una più lungimirante ed assennata giurisprudenza.

Senz'altro sarà di agile comprensione la portata sesquipedale dello iato tra il *background* sociale ed economico attuale e quello esistente al momento in cui il codice civile veniva approvato: gli atti parlamentari dell'epoca sono in proposito testimoni, oltre che portavoce, di una società in cui solo una quota minoritaria delle famiglie italiane viveva in un condominio, mentre oggi questa realtà si estende alla maggioranza delle stesse, nonché ad una tutt'altro che trascurabile parte di esercenti attività economiche.

Il condominio è stato infatti a lungo visto come la semplice risultanza di proprietà esclusive e di comunioni forzose o necessarie.

L'evolversi dei valori sociali, sulla spinta delle suggestioni costituzionali e di una crescente sensibilità antropocentrica, ha, solo in seguito, innescato un mutamento nella concezione della proprietà privata, sottolineandone l'ineluttabile «funzione sociale».

Proprio alla luce di queste premesse, il condominio si è arricchito di una nuova connotazione, imponendosi come «formazione sociale», ai sensi dell'art. 2 della Carta costituzionale, «finalizzata alla convivenza di più persone all'interno di un medesimo edificio» o come «momento di aggregazione formale di interessi necessariamente omogenei», almeno per quanto attiene alla realizzazione del bisogno di abitare.

Né può, per vero, trascurarsi come sia stata varata una diversa definizione del concetto di abitazione, intesa non più, o quantomeno non più soltanto, come «prodotto capace di fornire un dato servizio» o come «bene economico scambiabile sul mercato» e, quindi,

«occasione di reddito», ma anche soprattutto come «punto di riferimento dell'uomo», «oggetto gratificante di contenuto affettivo e di auto identificazione»⁶.

Vieppiù, dallo scorso decennio, le corti italiane hanno cominciato a manifestare la loro «insofferenza» nei confronti di una intelaiatura eccessivamente restrittiva ed inattuale della normativa di riferimento, intessendo una nuova trama di pronunce più attente e sensibili alle esigenze della contemporaneità.

Su questo segmento storico-causale, di una direttrice sensatamente orientata ad una generale aspirazione di adeguamento sociale, si innesta, senza dubbio, la *nova lex*, che concilia l'anelito di codificare le decisioni più recenti della Corte di cassazione in materia condominiale, ma anche l'ambizione di creare qualcosa di totalmente moderno.

Dopo un lungo accidentato percorso che si snoda dalla scorsa legislatura per giungere fino all'attuale, la «riforma» della disciplina giuridica regolante la fattispecie del condominio negli edifici, col recentissimo «terzo» passaggio del testo al Senato, giunge dunque alla sua conformazione definitiva.

Il testo attuale molto deve della propria ratio alla versione già dibattuta dal precedente Parlamento, anch'essa «benedetta» dal *placet* di un solo ramo assembleare, e nell'attuale congiuntura ripresentata dai senatori, primi firmatari, Pastore e Legnini.

Questi pionieristici progetti hanno poi prestato il fianco alle proposte di altri parlamentari ed ai numerosi e variegati emendamenti emersi in fase di discussione, il

⁶ LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale*, in *Riv. giur. edil.*, 1974, II, 3.

tutto infine ad ingrossare il testo che, col numero AS 71-B, è passato all'esame ed all'approvazione del Senato.

2. Il «superamministratore»: da «onesto sensale» a «manager»

Le più dirompenti novità della riforma ammantano la figura dell'amministratore di condominio travolta da un vero e proprio «lavacro» normativo.

Non a caso, parte della dottrina pare già avvezza ad apostrofarlo come «superamministratore», vero punto nevralgico della novella⁷.

Un percorso comunque ancora in fieri quello intento a ridisegnare una figura abituata ad essere sul banco

⁷ Per vero, già in passato, in ordine alla natura giuridica dell'amministratore di condominio, sono state espresse dalla stessa giurisprudenza opinioni discordanti; anche se, vale ricordarlo, l'orientamento dominante che vuole il condominio «semplice ente di gestione», destinato ad operare nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon senso della cosa comune, senza incidere nei diritti autonomi del singolo condomino, lo inquadra come un semplice mandatario munito di taluni poteri di rappresentanza dei proprietari dell'edificio.

L'amministratore è quindi un mandatario dell'assemblea, designato attraverso il meccanismo maggioritario del voto assembleare, per il raggiungimento di un interesse collettivo. Difatti, «le obbligazioni assunte nei confronti dei terzi dall'amministratore nell'interesse del condominio, sprovvisto di personalità giuridica e rispetto al quale è semplice mandatario, vincolano i singoli condomini nei limiti della loro quota-parte, con la conseguenza che è onere del condomino, chiamato in riconvenzionale, provare di aver corrisposto la sua quota-parte inevasa, corrispondente esattamente alla somma pretesa dal terzo creditore, quale residuo credito vantato nei confronti del condominio» (Trib. Roma, sez. VII, 2 marzo 2012, n. 4526, in *Giust. civ.*, 2012, I, 936).

di prova ed al tempo stesso oggetto di consensi non sempre univoci.

Le modifiche sono talmente ampie e capillari che richiederanno certamente un'analisi più meditata di quella che qui si è chiamati a rendere⁸.

Per offrire in ogni caso un breve *excursus* sulle principali novazioni introdotte, va premesso che, relativamente all'amministratore di condominio, le modifiche alla normativa previgente dettano innanzitutto l'inspesamento della soglia numerica di condomini oltre la quale è obbligatoria la nomina (da quattro a otto); la facoltà, per vero opportuna, in capo all'amministratore «uscente» di adire l'autorità giudiziaria per la nomina del nuovo incaricato, tesa a neutralizzare la eventuale paralizzante inerzia decisionale dell'assemblea⁹ e l'introduzione di una serie di obblighi quali:

8 È di chiara evidenza come il ruolo dell'amministratore di condominio sia particolarmente complesso in quanto, come è noto, questi è tenuto ad effettuare diversi adempimenti impostigli dalle leggi fiscali, urbanistiche, dalle leggi in materia di sicurezza nonché tutti gli adempimenti richiesti dalle pubbliche amministrazioni. Ed allora particolarmente meritoria appare la riforma laddove richiede per lo svolgimento dell'attività professionale un diploma di scuola secondaria di secondo grado (ad eccezione se già si amministra), nonché corso di formazione e aggiornamento obbligatori, presso strutture rappresentative a livello nazionale come da elenco tenuto presso il Ministero della giustizia.

9 Di converso, in base alla disciplina previgente, l'amministratore del condominio, anche se dimissionario e non sostituito, non era «pacificamente» legittimato a chiedere la nomina di un amministratore giudiziario, in quanto la relativa legittimazione spettava soltanto ai condomini (cfr. Trib. Torino, 29 novembre 2000, in *Giur. merito*, 2001, 631). Anzi, in linea più generale, può rimarcarsi come la giurisprudenza abbia quasi sempre escluso che il ricorso per la nomina dell'amministratore giudiziario potesse essere presentato da chi non fosse condomino (contra Trib. Verona, 12 febbraio 1988, che - con buona probabilità - ha

1) la comunicazione ai condomini di «dati» anagrafici, professionali e fiscali, in risposta ad una ragionevole esigenza di «trasparenza» amministrativa e verifica della qualità professionale del suo operato;

2) la pubblicità della documentazione amministrativa condominiale;

3) l'affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore.

Non trascurabili sono poi la previsione della possibilità di condizionare la nomina dell'amministrazione alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile, con massimali adeguati qualora vi siano attività di gestione di rilevante importo, nonché l'attivazione obbligatoria di un conto corrente dedicato, nel quale far transitare esclusivamente i movimenti di denaro riferibili al condominio. Emerge icasticamente l'esigenza di evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore al fine precipuo di consentire a ciascuno la verifica dei propri esborsi, quindi la trasparenza dell'intera gestione condominiale.

avuto la funzione di apripista rispetto al cennato profilo della riforma, evidenziando giustappunto che l'amministratore condominiale, impossibilitato a proseguire nell'incarico a causa dell'esasperata conflittualità tra i condomini, è legittimato a chiedere all'autorità giudiziaria, anche se dimissionario – nell'inerzia dell'assemblea – la nomina di altro amministratore, in base alla disposizione dell'art. 1131 c.c.; ciò sia perché è onere dell'amministratore, quale mandatario, procedere a tutte le iniziative, anche giudiziali, atte a tutelare l'interesse comune dei condomini; sia perché esso, anche se dimissionario, conserva i poteri conferitigli dalla legge fino a quando non sia sostituito dal giudice o da deliberazione assembleare. In argomento v.si amplius DE TILLA, *Il condominio*, 3, *L'assemblea, l'amministratore*, 5ª ed., Milano, 1997, 405 ss.).

Quanto al profilo della morosità, vale ricordare il dovere di agire per la riscossione forzata delle quote condominiali con l'ulteriore «legacciuolo» di provvedere entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio¹⁰. A tal fine, il nuovo testo dell'art. 63 disp. att. c.c. legittima l'amministratore a richiedere un decreto di ingiunzione nei confronti del condomino moroso, senza bisogno dell'assenso assembleare, sulla sola scorta dello stato di ripartizione approvato.

Ad irrigidire ancor più la disciplina, e monitorare al contempo l'attività di gestione, provvedono inoltre l'obbligo di conservazione di tutta la documentazione inerente la gestione del condominio, il dovere di fornire al condomino che ne faccia richiesta, adeguati e specifici ragguagli in merito allo stato dei pagamenti e delle pendenze giudiziali e la fissazione del termine di 180 giorni per la redazione del rendiconto annuale.

Ma vi è di più. Si assiste all'ampliamento della filiera delle c.d. «gravi irregolarità» che possano azionare la revoca, tipicamente precisate in numerose fattispecie. Si pensi all'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale o al rifiu-

¹⁰ Sul punto è interessante osservare come la Suprema Corte (Cass., 29 settembre 2008, n. 24299, in *Arch. locaz.*, 2009, 46) abbia precisato che nelle controversie da decidere secondo equità, uno dei principi informativi della materia condominiale è da ritenersi quello relativo alla legittimità della riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore, sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo. (Nella fattispecie, la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di pace, pronunciata secondo equità, per essersi fondata sull'opposto principio dell'illegittimità della riscossione dei contributi condominiali, ripartiti sulla base del bilancio preventivo, prima della scadenza del relativo esercizio).

to di convocare l'assemblea per la revoca e la nomina dell'amministratore, od all'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio od ancora al caso in cui l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale¹¹; orbene, i condomini possono, anche singolarmente, chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

La carica durerà un anno e, a pena di nullità della nomina, è prevista la necessità che all'atto dell'accettazione dell'incarico, l'amministratore indichi analiticamente e con univocità l'importo del compenso¹².

La disciplina in parola viene estesa (nuovo art. 1129 c.c.) anche agli amministratori degli edifici di

11 Cfr. Trib. Salerno, 3 maggio 2011, in *Contratti*, 2006, 602, secondo cui «l'amministratore – pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo – è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio da lui amministrato, pertanto, la mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente apposito per la gestione condominiale costituisce perciò 'ex se' irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato».

12 Vale senz'altro segnalare quanto già evidenziato dal formante giurisprudenziale secondo cui «in tema di condominio, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza – le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini, – deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, perciò, essere retribuita a parte» (Cass., 28 aprile 2010, n. 10204, in *Arch. locaz.*, 2011, 456; conforme *Id.*, 12 marzo 2003, n. 3596, in *Foro it.*, 2003, I, 1754, con riferimento alla pretesa di un compenso autonomo in relazione alla partecipazione all'assemblea).

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 di quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Si ingrossa per vero anche il volume della lista dei doveri che gravano sulla sua attività prevedendosi espressamente: l'obbligo di convocazione annuale dell'assemblea per la presentazione del rendiconto, quello di «eseguire gli adempimenti fiscali», di curare il registro dell'anagrafe dei condomini, di una puntuale tenuta oltre che del registro dei verbali (riguardante anche la redazione del c.d. verbale di diserzione per le assemblee non costituite a causa assenze), anche di alcuni registri speciali, indicati in quello dell'anagrafe condominiale, ed in quello di «contabilità».

L'art. 25 inserisce *ex novo* gli artt. da 71 bis a 71 quater delle disposizioni attuative. L'art. 71 bis disp. att. c.c. introduce una serie, estremamente fitta, di «requisiti» necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio (il godimento dei diritti civili; l'assenza di condanna per delitti contro la P.A., contro il patrimonio ed ogni altro delitto non colposo con pena non inferiore a cinque anni; l'assenza di sottoposizione a misure di prevenzione; la piena capacità d'agire personale, la mancanza di annotazione del nome nell'elenco dei protesti cambiali; il diploma di scuola secondaria superiore di secondo grado; la frequenza ad un corso di formazione iniziale e poi di periodico aggiornamento), ren-

dendo parzialmente «immune» agli stessi il condomino «interno» che assuma l'incarico.

La norma riconosce *apertis verbis* la possibilità della nomina di una società (qualunque sia la sua tipologia) ad amministratore condominiale, precisando che, in tutti questi casi, i predetti requisiti vanno imputati a persone singolarmente individuate: al socio illimitatamente responsabile, all'amministratore, al dipendente incaricato, ecc.¹³.

Si è qui in presenza di un chiaro esempio di «imprinting» normativo, in altre parole, la legge ha sedimentato, codificandolo, un costante e granitico orientamento giurisprudenziale. Come già anticipato, le spinte degli operatori del diritto nel senso di un adeguamento legislativo di più ampio respiro, si sono manifestate con particolare tenacia e veemenza in questo ambito.

Un incisivo revirement in tal senso lo si deve alla sentenza della Corte di cassazione, 22840/2006 (per le

13 Per vero, pur nell'incertezza del caso, il senso dell'evoluzione giurisprudenziale già era orientato verso l'ammissibilità della nomina di una società come amministratore. Così si esprimeva la giurisprudenza di merito «in assenza di un preciso dato normativo comportante divieto espressamente formulato ed in presenza di un sistema che contempla la possibilità di conferimento di un incarico fiduciario a soggetti rivestenti la qualità di persone giuridiche (vedasi le società fiduciarie), nella proiezione di una lettura dinamica della società e delle attività economiche e professionali, deve ritenersi che la carica di amministratore di condominio ben possa essere affidata ad una società (sia essa di persone che di capitale) senza che ciò possa considerarsi in contrasto con la vigente normativa» (Trib. Milano, 18 novembre 2004, n. 13198, in *Arch. locaz.*, 2005, 194).

sole società di capitali)¹⁴, cui ha fatto seguito l'arresto 1406/2007 (per le società di persone)¹⁵.

Va tuttavia precisato che in epoca immediatamente antecedente le dette pronunce, diversamente, la Suprema Corte affermava che l'ufficio di amministratore di condominio dovesse necessariamente supporre la figura dello stesso come persona fisica, enucleando una sorta di incompatibilità tra l'istituto in parola e la personalità giuridica dell'esercente le funzioni ad esso riconosciute¹⁶.

La sentenza 22840/2006 si è mossa dunque in tutt'altra direzione facendo leva su una serie di principi che minano alle basi la precedente impostazione e che meglio si conciliano con la progressiva evoluzione della figura dell'amministrazione, attestandosi infine, sulla posizione, diametralmente opposta, per cui in relazione al notevole sviluppo urbanistico e alle crescenti incombenze legali dell'amministratore, i suoi adempimenti possano addirittura venire assolti in modo migliore dalle società che tra le loro fila schierano specialisti nei diversi rami¹⁷.

14 Cfr. Cass., sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Foro it.*, 2007, I, 801.

15 Cfr. Cass., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1406, in *Foro it. on line*.

16 In tal senso vedi anche Cass., 9 giugno 1994, n. 5608 (in *Foro it.*, 1994, I, 3436; in *Arch. locaz.*, 1995, 103; in *Vita notar.*, 1995, 254; in *Rass. locaz.*, 1994, 660, con nota di DE TILLA, *Se l'amministratore del condominio possa essere una persona giuridica*), ove si legge «l'amministratore di condominio negli edifici non può essere una persona giuridica sia perché il rapporto di mandato è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia sia perché le norme del codice civile sull'amministrazione dei condomini presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica, e in tal senso ne disciplinano il controllo giudiziario dei relativi atti».

17 Sostenitori di questa impostazione sono da rintracciarsi anche in dottrina, si veda sul punto *ex multis*: VIGANÒ, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Rescigno*, VIII, 2, *Proprietà*, 2ª ed., Torino, 2002, 469, in cui

3. La nuova «cartina al tornasole» dell'attività condominiale: il rendiconto

L'art. 11 della riforma aggiunge poi al codice civile l'inedito art. 1130 bis rubricato con la definizione di rendiconto condominiale, la cui presentazione, come visto, configura uno dei «doveri» più importanti (ed ingombranti) per l'amministratore, il quale viene ad essere imbrigliato nelle fitte maglie garantiste già previste per qualunque altro gestore di patrimoni altrui.

Secondo la Suprema Corte attualmente non si ritiene necessario che l'amministratore, nella tenuta della contabilità condominiale, si attenga «alle rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che [la contabilità] sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (...)»¹⁸.

Ciò detto, è opportuno precisare come le Corti abbiano formulato l'obbligo per l'amministratore del rispetto dei principi di ordine, correttezza ed intellegibilità della documentazione prodotta e curata.

Il rendiconto è chiamato a fornire la prova non solo dell'entità dei frutti percepiti e delle somme incamerate, ma vieppiù della natura e dell'ammontare delle spese affrontate, deve essere annualmente pre-

si richiama l'attenzione sulle implicazioni dell'assimilazione dell'attività libero-professionale con quella d'impresa che viene sostenuta in ambito comunitario e che esprime una chiara tendenza liberale al riguardo.

18 Cass., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405, in *Foro it. on line*.

sentato e deve rispondere ad una serie di prescrizioni tra cui:

- l'obbligo di tenere un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione, con la rappresentazione aggiuntiva dei rapporti in corso e dei rapporti pendenti;

- la facoltà prevista per l'assemblea, «in qualsiasi momento», di nominare un revisore dei conti, anche con riferimento a più annualità precedenti;

- la disponibilità dei documenti contabili a favore dei condomini che possono sempre visionarli;

- la conservazione almeno decennale (dalla data di registrazione) degli stessi documenti contabili di cui al punto che precede;

- la possibilità di nominare un «consiglio di condominio» con funzioni consultive e di controllo, negli edifici con almeno 12 unità immobiliari (a recepimento di un più che consolidato orientamento giurisprudenziale).

4. Maggiore fluidità per l'organo assembleare

La disciplina dell'assemblea, vero «core topic» di tutta la normativa che ci occupa, non è uscita indenne da questa generale opera di svecchiamento.

Le attribuzioni e i meccanismi di funzionamento di questo «organo» rimangono, nella sostanza, gli stessi, limitandosi la novella a ridisegnarne i contorni in un'ottica di complessivo perfezionamento.

Sul punto si riportano le principali novità previste:

- l'obbligo, al 1° comma punto 4 dell'art. 1135 c.c., della costituzione di un «fondo» non solo per i lavori di manutenzione straordinaria (come secondo la prece-

dente versione della norma), ma anche per le innovazioni, di importo corrispondente alle opere da eseguire;

– la facoltà di 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, allo scopo 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;

– quorum più bassi per la costituzione dell'assemblea di prima convocazione (da due terzi dei partecipanti alla maggioranza dei medesimi nel caso del computo delle c.d. «teste», e fermo restando il quorum di due terzi dei millesimi per quanto riguarda il valore, sempre limitatamente a detta prima convocazione) e per l'adozione delle deliberazioni assembleari;

– la previsione di un quorum costitutivo anche per l'assemblea di seconda convocazione, (1/3 valore e 1/3 teste) già previsto dalla precedente versione dell'art. 1136 c.c. per la sua deliberazione;

– l'inclusione tra le ipotesi che richiedono la maggioranza qualificata prevista dal comma 2° dell'art. 1136 c.c., delle decisioni relative alle azioni di tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 quater c.c.), delle deliberazioni riguardanti sia le fattispecie di innovazioni introdotte dal «nuovo» comma 2° dell'art. 1120 (opere per la sicurezza e la salubrità, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico e quant'altro), sia l'installazione degli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni (art. 1122 ter c.c.), sia l'autorizzazione all'amministratore a

partecipare ai predetti progetti, programmi o iniziative territoriali (di cui al comma 3° dell'art. 1135 c.c.);

– l'estensione della prescrizione della maggioranza qualificata già prevista per le innovazioni ordinarie, all'ipotesi della deliberazione riguardante «adeguate modalità alternative di esecuzione» o le «cautele» ai sensi dell'art. 1122 bis c.c. con riferimento ai c.d. «impianti non centralizzati».

Leggero anche l'intervento sull'art. 1137 c.c. recante la disciplina dell'impugnazione delle decisioni assembleari da parte del singolo condomino che si assume contraria alla legge o al regolamento.

Oltre al dissenziente, la riforma estende tale facoltà di contestazione anche al condomino assente ed a quello che, pur presente alla riunione, si sia semplicemente «astenuato» dal partecipare alle attività assembleari, precisando che, per il primo e l'ultimo il termine decadenziale (sempre di trenta giorni) decorre, ovviamente, dal momento della riunione, mentre per il secondo, com'è ovvio, dalla comunicazione della deliberazione.

Un'ulteriore innovazione alla normativa vigente è contenuta nell'ultimo comma del nuovo testo ove viene precisato che «l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione» e che per detta richiesta di «sospensione» si applicano le norme relative ai procedimenti cautelari (Libro IV, Titolo I, Capo III, Sezione I c.p.c.), con implicito riferimento alla giurisprudenza che da tempo ne aveva affermato un'identica natura.

Quanto al tema dell'invalidità delle decisioni assembleari, va rimarcato come esso costituisca da tempo uno dei profili più delicati e dibattuti dell'intero diritto condominiale¹⁹.

Le esitazioni sull'esatta configurazione giuridica del vizio di annullabilità (o di nullità) delle deliberazioni condominiali rappresenta, infatti, una delle principali cause dell'aumento del contenzioso giudiziario in materia di ripartizione delle spese condominiali, soprattutto in una fase politica che, come quella attuale, testimonia il proliferare delle situazioni soggettive condominiali, causa la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti assicurativi, privati e pubblici, iniziata con la l. 168 del 1982 (c.d. legge Formica) e poi proseguita nell'ancora più vasta operazione di c.d. «cartolarizzazione» del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti pubblici, responsabile da ultimo della progressiva «trasformazione» degli originari conduttori in condomini-nuovi proprietari.

Ne consegue che se da un lato tali manovre generali di cessione patrimoniale elevano la proprietà alla funzione sociale che le compete, rendendola così accessibile ai cittadini, dall'altra sdoganano il ricorso al giudice per la soluzione delle questioni economiche ad essa afferenti.

Nella laconicità del legislatore, la fumosa e tutt'altro che netta distinzione tra ipotesi di nullità e annullabilità delle deliberazioni, ha incoraggiato il fiorire di un gi-

¹⁹ Sul punto, la conseguente situazione d'incertezza ha determinato un sensibile aumento della conflittualità in ambito condominiale, che ha spesso rischiato di paralizzare l'attività degli amministratori di condominio.

nepraio di casi giurisprudenziali non sempre univoci e talvolta addirittura in contraddizione reciproca.

Pur se con accezioni di volta in volta differenti, il leitmotiv sotteso alla posizione della Cassazione può essere agilmente rintracciato nella concezione che vede l'art. 1137 c.c. ed i relativi termini per l'impugnazione, relativi soltanto alle deliberazioni annullabili e non anche a quelle irrimediabilmente nulle per le quali non sarebbe previsto, per contro, alcun termine di decadenza.

Sul punto, la Suprema Corte sembra storicamente incline a ritenere che le deliberazioni possano essere dette nulle, e dunque tamquam non esset, laddove si mostrino prive degli elementi essenziali o siano gravate da vizi che intacchino la regolarità della costituzione dell'assemblea o della formazione della volontà assembleare, o, infine, presuppongano un oggetto impossibile, illecito ed esulante le attribuzioni dell'organo coinvolto.

Meno gravi e paralizzanti saranno contrariamente, le affezioni affliggenti le deliberazioni annullabili, con la conseguenza che, mentre le prime potranno essere impugnate in ogni tempo e da chiunque vi abbia interesse, per le seconde non solo varrà il termine dettato dall'art. 1137 c.c., ma potrà agire in giudizio solo il condomino che non abbia partecipato al processo di formazione della volontà assembleare da cui la deliberazione è scaturita.

Vero *turning point* della questione è rappresentato dalla pronuncia con la quale i giudici di legittimità sono intervenuti a dirimere gli aspri contrasti giurisprudenziali in materia, statuendo che «sono da ritenersi nulle le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla formazione della volontà

della prescritta maggioranza; quelle con maggioranze inferiori alle prescritte; le delibere prive degli elementi essenziali; quelle adottate con maggioranza inesistente, apparente o inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; le delibere con oggetto impossibile o illecito, a volte specificandolo come oggetto contrario all'ordine pubblico, o alla morale, o al buon costume; le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini; le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto», e che invece «sono da ritenersi annullabili quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; le delibere viziate da eccesso di potere o da incompetenza, che invadono cioè il campo riservato all'amministratore; le delibere che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto»²⁰.

5. Cadono i limiti del regolamento alle destinazioni d'uso e al possesso di animali

Anche nel caso della disciplina del regolamento di condominio, le modifiche introdotte sono millesimali e sostanzialmente riconducibili all'introduzione di un di-

²⁰ Cass., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806, in *Foro it.*, 2006, I, 2902.

vieto, che pare assoluto, di limitare le destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva ed il possesso o la detenzione di animali domestici.

È necessario in primis precisare che la novella giunge tutt'altro che inattesa ed al tempo stesso, che la lunga gestazione, coronata da un prevedibile epilogo, non intacca la portata rivoluzionaria attraverso cui si è rivelato in materia il legislatore della riforma.

Le corti, infatti, si erano già occupate della materia osservando che «le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, incidono sui diritti dei condomini, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca»²¹; ne deriva la naturale conclusione che tali disposizioni hanno natura contrattuale, se si considera inoltre che devono essere preventivamente ratificate e che sono suscettibili di modificazioni solo previo il consenso unanime dei comproprietari. Certamente, dunque la disponibilità di dette clausole esula dalle attribuzioni dell'assemblea, organo al quale è conferito il potere di gestione della cosa comune, provvedendo a disciplinarne l'uso e il godimento.

Basti pensare che finora il regolamento condominiale spesso accludeva clausole di natura contrattuale contenenti divieti e limitazioni di destinazioni d'uso delle unità immobiliari; questi divieti si presentavano per lo più sotto forma di un'elencazione delle attività interdette o, altrettanto frequentemente, sotto forma di una lista di pregiudizi che si intendevano scongiurare.

21 Cass., sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164, in *Foro it. on line*.

Ciò premesso, dette restrizioni non possono essere rette dagli ordinari regolamenti condominiali, deliberati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo gli stessi porre limiti alle facoltà promananti dal diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva.

Tutto ciò, con le limitazioni del caso, non sarà, da oggi, più ammesso.

Così non sarà più ammessa restrizione alcuna al possesso ed alla detenzione di animali da compagnia, tassativamente intesi come animali domestici, fermo restando il divieto di immissioni rumorose oltre il limite della «normale tollerabilità».

L'innovazione appare encomiabile, ancora una volta sotto la lente di una giurisprudenza più moderna che da tempo considera il rapporto uomo/animale come uno dei modi in cui l'individuo possa esprimere la propria personalità seppur nel rispetto delle modalità e dei parametri costituzionalmente garantiti (cfr. art. 2 Cost.).

6. Le due facce del rapporto dominicale tra esclusività e comunione

Nell'universo normativo condominiale, l'art. 1117 c.c. è quello a cui viene affidato l'incarico di porre le regole per l'individuazione del «patrimonio» comune. La sua presenza all'interno della relativa disciplina è fondamentale in ragione del fatto che il condominio si caratterizza proprio per la simultanea presenza di proprietà esclusive e porzioni di proprietà comune.

In un'ottica di sintesi, l'art. 1117 c.c. contiene un elenco, non tassativo ma meramente ricognitivo, di beni che

si presumono (*iuris tantum*) condominiali. Tale presunzione di condominialità può essere superata sia da un titolo contrario (contratto) che riconnetta diversamente la titolarità del bene in oggetto, sia dalla destinazione oggettiva dello stesso bene che ben può essere non comune (nel caso di una destinazione individuale o circoscritta).

Muovendosi all'interno della (flessibile) sagoma perimetrale tratteggiata dall'art. 1117 c.c. il legislatore individua il «patrimonio» condominiale, che, giova precisarlo, va gestito e conservato, con attribuzione della potestà decisionale e dei relativi oneri ai (soli) soggetti interessati.

Il testo novellato sopravvive al «maquillage» normativo arricchito delle seguenti novità:

– relativamente ai «proprietari delle singole unità immobiliari» si inserisce la precisazione «anche se aventi diritto a godimento periodico», con apparente implicito riferimento non solo ad atti formali, come il regolamento del condominio ma anche a circostanze fattuali quali le ipotesi della c.d. multiproprietà immobiliare (cfr. art. 69 e ss. del d.lgs. 206/2005, c.d. «Codice del consumo», e succ. mod.);

– al menzionato elenco viene aggiunta la locuzione «i pilastri e le travi portanti (...) e le facciate», indicazione che si rivela perfettamente allineata alla pacifica giurisprudenza sul punto;

– al n. 2) vengono sussunte nell'elenco dei beni comuni «le aree destinate a parcheggio ed i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune». Anche in questo caso, si tratta di una concessione all'atteggiamento della giurisprudenza in merito;

– il n. 3), paragrafo dedicato *ab initio* alle opere, installazioni e manufatti che nell'edificio forniscono utilità generale, si ingrossa con l'aggiunta di alcune specificazioni (ricomprendendo nell'elenco delle cose che si presumono condominiali, gli impianti per il condizionamento dell'aria, quelli per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro flusso informativo, anche satellitare), ribadendo comunque la soccombenza della disciplina rispetto alle «normative di settore in materia di reti pubbliche».

La norma che regola l'ambito di applicabilità della nuova disciplina è completamente inedita.

Il testo dell'art. 1117 bis c.c., che residua dopo l'ultima approvazione, si limita a rendere applicabile l'art. 1117 c.c. al fenomeno del c.d. «supercondominio» (da ultimo e per una pacifica interpretazione, vale ricordare il seguente brano motivazionale, secondo cui questa ipotesi si verifica quando «singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, 'pro quota', ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati»²²), nulla aggiungendo ai recenti approdi della giurisprudenza.

Altra novità assoluta è costituita poi dall'art. 1117 ter c.c. che consente a maggioranza la modificazione della destinazione d'uso delle parti condominiali.

Ha pregio subito sottolineare che, a prima vista, la norma sembra recepire le conclusioni acquisite dalla giurisprudenza in ordine al fenomeno delle «innova-

²² Cass., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332, in *Foro it. on line*; conforme Id., sez. II, 31 gennaio 2008, n. 2305, in *Riv. not.*, 2008, 863.

zioni» e per la quale può dirsi innovazione non solo l'«opera nuova» ma anche il «mutamento della destinazione originaria» del bene²³.

La disposizione contiene ulteriori prescrizioni in ordine alla convocazione ed alla deliberazione dell'assemblea interessata da siffatta decisione «innovativa», nonché la previsione del divieto di «modificazioni» che pregiudichino la sicurezza, la stabilità e/o il decoro del fabbricato. Il tutto già ampiamente presente nella giurisprudenza in argomento²⁴.

23 Cfr. Cass., sez. II, 23 ottobre 1999, n. 11936, in *Foro it. on line*: «In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. (La S.C. ha così escluso che costituisca 'innovazione' vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria)».

24 In questo senso Cass., sez. II, 11 maggio 2012, n. 10350, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, 729, «Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l'in-

L'art. 1117 quater, anch'esso di introduzione ex novo, è collegato al precedente ter, e, giudicando illegittime tutte quelle attività che «incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni», ne garantisce una tutela, ad azione del singolo o dell'amministratore, che possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

Nulla si dice invece rispetto a particolari destinazioni d'uso eventualmente previste dal regolamento di condominio, per la tutela delle quali, l'amministratore non dovrebbe aver bisogno di un'autorizzazione ad hoc, stante le facoltà derivantigli direttamente dalla legge (artt. 1130 e 1131 c.c.; nella precedente e nella nuova versione).

La norma, che si occupa dei «diritti dei partecipanti sulle parti comuni», l'art. 1118 c.c., assiste al sostanziale mantenimento dei suoi due primi commi, dei quali il primo viene sintatticamente alleggerito mediante la sostituzione della locuzione «porzione di piano» con

stallazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato); conforme Cass., 19 giugno 2009 n. 14455, in *Riv. giur. edil.*, 2010, I, 88. Per quanto concerne la giurisprudenza di merito, tra le tante, v.si Trib. Firenze, 10 novembre 2004, in *Arch. locaz.*, 2005, 335, secondo cui «in tema di barriere architettoniche, per effetto del disposto dell'art. 2, l. 13/1989, deve riconoscersi il diritto del singolo condomino di installare – a proprie cure e spese – servoscala o strutture mobili facilmente amovibili, anche se in tal modo venga alterata la destinazione di talune parti comuni dell'edificio o venga impedito il diritto degli altri condomini di fare parimenti uso di dette parti comuni (in tal modo esentando dal rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.), purché non sia pregiudicata la stabilità o la sicurezza o il decoro architettonico del fabbricato e non si rendano talune sue parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino».

quella di «unità immobiliare», mentre il secondo subisce un'apocope originativa del nuovo comma 3°.

A tali primi due commi, infatti, ne vengono aggiunti un 3° ed un 4°; il primo reca la precisazione della invariabilità del dovere di partecipare ai costi di gestione anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso, mentre il secondo tende a regolare l'ipotesi del distacco unilaterale dall'impianto centralizzato di riscaldamento già affrontata dalla giurisprudenza²⁵.

La riforma interviene sull'art. 1119 c.c. che, nella versione precedente, poneva il divieto pressoché assoluto di divisione delle parti comuni eccettuati i casi in cui la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino. Al previgente testo viene solo aggiunta la specificazione che la divisione può essere attuata all'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti.

7. La disciplina delle modifiche al patrimonio condominiale: le innovazioni

In tema di innovazioni, viene travolto dalla riforma anche l'art. 1120 c.c. che si apre ad una delle più spinose questioni rintracciabili in ambito condominiale, cioè a

25 Cfr. Trib. Trani, 20 novembre 2006, n. 238, in www.giurisprudenzabarese.it, «Nel corso del giudizio per l'impugnativa di una delibera condominiale, va rilevato che ogni condomino può esercitare la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale, e, quindi, chiedere legittimamente il distacco dall'impianto centralizzato, senza che vi sia la necessaria autorizzazione o accettazione da parte degli altri partecipanti purché l'interessato dimostri di non arrecare aggravio di spese per coloro che continuano ad utilizzare l'impianto e continui a pagare le spese di conservazione e non quelle per l'uso».

dire il *discrimen* tra modifiche delle parti comuni dell'edificio ed innovazioni.

Con il termine innovazioni è da intendersi non una non meglio determinata modificazione del patrimonio comune, bensì esclusivamente quegli interventi che ne mutino la destinazione originaria o modifichino l'entità sostanziale.

L'art. 5 della riforma, nel novellare il testo dell'art. 1120 c.c. introduce la possibilità di deliberare alcune ipotesi di «nuove opere» con una maggioranza inferiore (art. 1136, 2° co., c.c.) rispetto a quella ordinaria prevista per la specifica fattispecie (art. 1136, 5° co., c.c.).

Nel concreto, le attività oggetto di tale «sconto» sono quelle riconducibili ad interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; alle opere 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; per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o rinnovabili; dell'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva (satellite o via cavo) ed infine all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.

Sempre con riferimento alla fattispecie delle «innovazioni», l'art. 1121 c.c., riguardante l'ipotesi delle opere «gravose o voluttuarie» non viene interessato da modifiche e/o integrazioni, e si conserva nella precedente versione codicistica.

Per ciò che attiene alla disciplina offerta dall'art. 1122 c.c. resta il divieto per il singolo, di porre in essere opere sulla proprietà esclusiva che arrechino danni alle parti comuni, innovandolo nella parte in cui si estende lo stesso divieto ad opere che determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Inoltre è stato disposto che della realizzazione di tali opere sia data «in ogni caso» una «preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

L'art. 1122 bis, di nuovo conio, regola la fattispecie dell'installazione di «impianti non centralizzati». Innestandosi sul solco della normativa previgente, scandito vieppiù dai chiarimenti delle corti, l'articolo in parola riconosce il diritto individuale del condomino alla ricezione radio-TV o di qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, liberalizzandone la realizzazione e disarcionando la stessa dalla condizionante volontà assembleare, mantenendo l'obbligo di recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio.

A fronte di ciò, sono formalizzate anche alcune «garanzie» operanti a favore degli altri condomini (la comunicazione all'amministratore delle modalità del realizzando intervento; la possibilità che l'assemblea «prescriva» alternative e/o «imponga» cautele «a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio», ed anche pretenda idonee garanzie per gli eventuali danni).

8. Brevi cenni: il sistema dei costi ed il difficile compromesso tra sicurezza e riservatezza nella nuova disciplina della videosorveglianza

La riforma introduce poi l'art. 1122 ter dedicato ad alcune specifiche prescrizioni per gli impianti di videosorveglianza che consentono l'installazione a maggioranza (secondo i *quorum* di cui all'art. 1136, 2° co., c.c.), e ciò probabilmente a valle di alcune perplessità già manifestate dal Garante della Privacy al Parlamento [cfr. Segnalazione al Parlamento e al Governo (art. 154, lett. f, del Codice) del 13 maggio 2008] in ordine alla legittimità di tali opere in riferimento al rispetto della riservatezza dei singoli (probabilmente titolari di un autonomo diritto di «veto»).

Il termine videosorveglianza si traduce qui nella ripresa di spazi ed aree comuni che assurgono al grado di certezza normativa emergendo dal caos giurisprudenziale²⁶.

26 Sul punto la giurisprudenza si sfalda: alcune sentenze hanno sostenuto che la videosorveglianza non possa essere materia ammessa alla discrezionalità assembleare (vd.si Trib. Taranto, sez. III, 8 giugno 2012, in www.condominioprofessionale.it; Trib. Salerno, 14 dicembre 2010, in *Foro it.*, 2011, I, 622), altre rivendicano la necessità dell'unanimità dei consensi (vd.si Trib. Varese, sez. I, 16 giugno 2011, in *Arch. locaz.*, 2011, 666), altre ancora si fanno bastare la maggioranza degli stessi. La giurisprudenza penale dal canto suo si è mostrata più morbida statuendo che «non commette il reato di cui all'art. 615 bis c.p. (interferenze illecite nella vita privata) il condomino che installi per motivi di sicurezza, allo scopo di tutelarsi dall'intrusione di soggetti estranei, alcune telecamere per visionare le aree comuni dell'edificio (come un vialetto e l'ingresso comune dell'edificio), anche se tali riprese sono effettuate contro la volontà dei condomini specie se i condomini stessi siano a conoscenza dell'esistenza delle telecamere e possano visionarne in ogni momento le riprese; motivo per cui queste ultime non siano

Appare sensato e ragionevole concludere che il testo sembrerebbe tralasciare dalla sua egida la videosorveglianza sulle «pertinenze» private, con probabile difficoltà applicativa all'interno di una fattispecie (il condominio) che vede una spiccata commistione tra l'ambito comune e quello personale.

Con evidente cautela, il legislatore ha sostanzialmente lasciato immutato il sistema di ripartizione dei costi di gestione già previsto dal nostro codice civile, infatti, solo l'art. 1124 c.c. viene di fatto rimaneggiato, anche in questo caso in accoglimento dei «lasciti» giurisprudenziali.

Rimangono pertanto pienamente operanti gli originari meccanismi di distribuzione degli oneri amministrativi.

In tale incontrovertito e perfettamente efficiente contesto, il legislatore della riforma ha ritenuto di apportare solo una lieve correzione al testo dell'art. 1124 c.c., estrinsecantesi nella sottoposizione dell'impianto di ascensore alla disciplina originariamente prevista solo per le scale. Al contempo, si nota l'inserimento del concetto di «sostituzione», in luogo di quello precedente di «ricostruzione».

9. Le disposizioni attuative

Come è noto, il condominio negli edifici è regolato, oltre che dalle norme contenute nel codice civile (artt. 1117-1138), anche da alcuni precetti ascrivibili alle nor-

neppure idonee a cogliere di sorpresa gli altri condomini in momenti in cui possano credere di non essere osservati», Cass. pen., sez. V, 26 novembre 2008, n. 44156, in *Arch. locaz.*, 2009, 143.

me per l'attuazione (e precisamente, nei relativi articoli dal 61 al 72).

Si è già avuto ampiamente modo di constatare come la novella abbia inteso intervenire anche su queste ultime attraverso la riforma della figura dell'amministratore, art. 71 bis disp. att. c.c., e gli interventi che di seguito, in estrema sintesi, proveremo a declinare.

Per quanto attiene alla riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore, si è già detto, che questi non ha la necessità della previa autorizzazione assembleare (art. 63 disp. att. c.c.).

Viepiù, l'amministratore stesso è tenuto a comunicare ai creditori del condominio i «dati» dei condomini morosi (art. 63 disp. att. c.c.); come pure, un'ulteriore novità è rappresentata dalla prelazione imposta alla riscossione di tali «morosi» rispetto ai condomini «virtuosi».

Di certo merita menzione anche la previsione a tenore della quale 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 (art. 63 disp. att. c.c.).

Rispetto invece al funzionamento dell'assemblea, viene confermata l'annullabilità della deliberazione adottata da un'assemblea invalidamente e/o irritualmente convocata (art. 66 disp. att. c.c.) ed introdotto il divieto della tenuta della prima e seconda convocazione assembleare nello stesso giorno solare (art. 66 disp. att. c.c.).

Se poi all'amministratore è riconosciuta la facoltà di convocare più riunioni (art. 66 disp. att. c.c.), è pure previsto il divieto di delega all'amministratore per la partecipazione alle assemblee ed un limite numerico

per la delega a partecipare alla stessa (art. 67 disp. att. c.c.).

Quanto alla rettifica delle tabelle millesimali, si è assistito all'esatta individuazione, nell'entità di un quinto, del gap che dà luogo alla necessità di una nuova redazione delle tabelle stesse (art. 69 disp. att. c.c.); ed ancora in caso di rettifiche alle tabelle millesimali, è contemplata la chiamata nell'ipotetico giudizio del solo amministratore (art. 69 disp. att. c.c.);

Per le infrazioni al regolamento di condominio, a titolo di sanzione, può essere stabilito il pagamento di una somma fino ad euro 200,00 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800,00 (art. 70 disp. att. c.c.).

Senz'altro rispondente alle esigenze di trasparenza ed informazione è invece la possibilità di attivazione di un sito web sulla rete internet che consenta ai condomini di essere aggiornati in merito alle vicende di gestione (nuovo art. 71 ter disp. att. c.c.). È opportuno sottolineare la circostanza per cui il sito internet in parola non nasce nell'intenzione del legislatore della riforma con alcuno scopo promozionale, ma con l'esclusiva funzionalità di «bacheca virtuale» per veicolare dunque le notizie sulla gestione amministrativa dello stabile, attraverso l'accesso individuale protetto da una parola chiave, che consente appunto agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale di atti e rendiconti mensili.

Pur nella parzialità dell'indagine, di certo non compiutamente rappresentativa di questa alluvionale novatio, il libello che qui si conclude risponde ad un anelito di conoscenza e divulgazione di un intervento legislativo che sebbene appena varato ha già fatto epoca.

*Fascicolo gratuito offerto ai propri clienti dalla
Zanichelli Giuridica nel mese di dicembre dell'anno 2012.*

Composto e impaginato da:
Zanichelli editore S.p.A.
Divisione Editoria Giuridica
Via Vittorio Amedeo II, 18
10121 Torino