

Antonio Spurio

L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Ruolo ed attribuzioni dell'amministratore
Diritti ed obblighi del condomino

*Legge 220/12 del C.c.
modificata dal DL 23/12/2013, n. 145,
convertito nella Legge n. 9 il 21/02/2014*



INDICE

Il condominio: parti comuni

pag. 4

- Art. 1117** Parti comuni dell'edificio.
- Art. 1117-bis** Ambito di applicabilità.
- Art. 1117-ter** Modificazioni delle destinazioni d'uso.
- Art. 1117-quater** Tutela delle destinazioni d'uso.
- Art. 1118 (I II III IV comma)** [Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.](#)
- Art. 1119** [Indivisibilità.](#)
- Art. 1120** [Innovazioni.](#)
- Art. 1121** Innovazioni gravose o voluttuarie.
- Art. 1122** Opere sulle parti di proprietà o uso individuale.
- Art. 1122-bis** Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia...
- Art. 1122-ter** Impianti di video sorveglianza sulle parti comuni.
- Art. 1123** Ripartizione delle spese.
- Art. 1124** Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori.
- Art. 1125** Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.
- Art. 1126** Lastrici solari di uso esclusivo.
- Art. 1127** Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.
- Art. 1128** Perimento totale o parziale dell'edificio.
- Art. 1134** Gestione di iniziativa individuale.
- Art. 63** [Decreto di ingiunzione.](#) 10
- Art. 68** Tabella millesimale e regolamento di condominio.
- Art. 69** [Revisione valori proporzionali nella tabella millesimale.](#)
- Art. 70** Sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio.
- Art. 72** Inderogabilità delle norme.
- Art. 155** Revisione e trascrizione dei regolamenti di condominio.
- Art. 155-bis** Adeguamento degli impianti non centralizzati in vigore prima della Lg. 220/12
- Art. 156** La società cooperativa.
- Art. 71** Tenuta dei registri.

Il super condominio e suo scioglimento

pag. 13

- Art. 61** Scioglimento del condominio.
- Art. 62** Modifica delle parti comuni restanti.



L'amministratore

pag. 14

- Art. 71-bis Requisiti per l'incarico di amministratore.
- Art. 71-ter Attivazione sito internet.
- Art. 71-quater Controversie in materia di condominio.
- Art. 1129 [Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.](#)
- Art. 64 Impugnazione del provvedimento di revoca.
- Art. 1130 **Attribuzioni dell'amministratore.**
- Art. 1130-bis **Rendiconto condominiale.**
- Art. 1131 [Rappresentanza.](#)
- Art. 65 Il curatore speciale.
- Art. 1133 **Provvedimenti presi dall'amministratore.**
- Art. 1134 **Spese fatte dal condomino.**
- Art. 1135, **Il comma** **Lavori straordinari: ruolo dell'amministratore.**

L'assemblea

pag. 21

- Art. 66 [Modalità di convocazione dell'assemblea.](#)
- Art. 67 [Rappresentanze, nuda proprietà ed usufruttuario.](#)
- Art. 1132 [Dissenso dei condòmini rispetto alle liti.](#)
- Art. 1135 **Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini.**
- Art. 1136 [Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.](#) 24
- Art. 1137 [Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.](#)
- Art. 1138 **Regolamento di condominio.**
- Art. 1105 (III comma) **Informazione preventiva di tutti i condòmini.**
- Art. 1139 **Rinvio alle norme sulla comunione.**
- Art. 2659 **Nota di trascrizione.**



GUIDA GIURIDICA

Il **diritto di proprietà**, tutelato dall'art. 42 e ss. della Costituzione, è normato, insieme agli altri diritti reali, dai seguenti **Capi del Titolo II (Della proprietà) del Libro III del Codice Civile**:

- | | |
|--|-----------------|
| I - Disposizioni generali | (Artt. 832-839) |
| II - Della proprietà fondiaria | (Artt. 840-921) |
| III - Dei modi di acquisto della proprietà | (Artt. 922-947) |
| IV - Delle azioni a difesa della proprietà | (Artt. 948-951) |

La **proprietà fondiaria** ha per oggetto i beni immobili; detta anche proprietà immobiliare, si distingue in:

- **proprietà rurale**, relativa agli appezzamenti di terreno agricolo situati al di fuori delle città;
- **proprietà edilizia**, cioè quella degli edifici urbani.

Un bene immobile può essere goduto da una persona fisica o da una persona giuridica in virtù e per effetto:

- di un titolo di proprietà, *in via esclusiva o in comunione con altre persone*, ovvero
- nel caso in cui l'immobile sia di proprietà altrui, in virtù e per effetto:
 - di un titolo di usufrutto, uso e abitazione, enfiteusi, superficie o servitù, oppure
 - del possesso del bene stesso, oppure
 - della mera detenzione del bene, quale, a titolo esemplificativo, quella conseguente alla stipulazione di un contratto di locazione, anche finanziaria (*cd. leasing*), o di un contratto di affitto.

Nella fattispecie si parlerà di:

- **piena proprietà** - quando identifica la totalità del possesso di un immobile da parte di un unico proprietario.
- **nuda proprietà** - quando identifica la proprietà dell'immobile, ma non il totale godimento dello stesso. *Infatti quando sull'immobile ci sono dei diritti reali minori, come, ad es., l'usufrutto, la proprietà cessa di essere piena per diventare nuda proprietà.*
- **proprietà superficaria** - quando identifica la proprietà delle mura, ma non del suolo su cui è ubicato l'immobile. *È frequente nei casi di edilizia convenzionata o di edilizia agevolata, e, di solito, sull'immobile gravano anche dei vincoli, come, ad es., il diritto di prelazione del Comune, l'impossibilità di vendere od affittare l'immobile ad un prezzo maggiore di quanto stabilito nella convenzione, ecc.*
- **multiproprietà** - quando identifica la proprietà di un singolo immobile che viene goduto a turno da ciascun proprietario per un predeterminato periodo dell'anno.
- **comproprietà** - quando identifica l'avere in comunione i diritti di proprietà elencati sopra, ma suddivisi tra più soggetti.

Quando la proprietà (od altro diritto reale) spetta in comune a più persone, ci troveremo di fronte a tre tipi di proprietà immobiliare edilizia:

1. **comunione**
2. **condominio**
3. **multiproprietà**

ognuna delle quali è soggetta a specifiche normative e disposizioni.



Il condominio: parti comuni

Disposizioni relative al
Libro III DELLA PROPRIETÀ
Titolo VII
DELLA COMUNIONE

Capo II

Art. 1117

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 il contrario non risulta dal titolo:**

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Art. 1117-bis. Ambito di applicabilità.

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più 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 condòmini, 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** ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ *Maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.*

Art. 1118 **(Inderogabile II comma)**

Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.

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

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

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

Il condomino *può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati 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. 1119 **(Inderogabile)**

Art. 1119. Indivisibilità.

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.



Art. 1120 (Inderogabile)

Art. 1120. Innovazioni.

I condòmini, con la maggioranza indicata dal *quinto comma* dell'art. 1136⁽¹⁾, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso *più comodo* o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condòmini, con la maggioranza indicata dal *secondo comma* dell'articolo 1136⁽²⁾, 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 condòmini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro **trenta giorni** dalla richiesta anche di un solo condòmino 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 condòmino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare *pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato*, che ne alterino il *decoro architettonico* o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento *anche di un solo condòmino*.

⁽¹⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*

⁽²⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.*

Art. 1121

Art. 1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.

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



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

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

Art. 1122

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

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

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

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

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

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

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

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

() Maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*



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 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.*

Art. 1123

Art. 1123. Ripartizione delle spese.

Le spese necessarie per la *conservazione* e per il *godimento* delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le *innovazioni* deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno ⁽¹⁾, salvo diversa convenzione (art. 1104, att. 68 e ss.).

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

Qualora un edificio abbia *più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti* destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità (att. 63).

⁽¹⁾ *Art. 1118, secondo comma: Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionato al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.*

Art. 1124

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

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi ⁽¹⁾, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo;

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

⁽¹⁾ *I calcoli sono eseguiti da un geometra designato.*

Art. 1125

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

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



Art. 1126

Art. 1126. Lastrici solari di uso esclusivo.

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi **non è comune** a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per **un terzo** nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri **due terzi** sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (att. 68 e ss.).

Art. 1127

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

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

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

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

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

Art. 1128

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

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

Nel caso di perimento di **una parte minore**, l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è *destinata alla ricostruzione di queste*.

Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere (art. 2932 Cod. Civ.) agli altri condòmini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.



Art. 1134

Art. 1134 Gestione di iniziativa individuale.

Il condòmino 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.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

SEZIONE III

Disposizioni relative al **Libro III**

Capo I

Art. 63

(Inderogabile)

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione ⁽¹⁾ 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 condòmini morosi.

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

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

Chi subentra nei diritti di un condòmino 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.

⁽¹⁾ Definito anche come **piano di riparto**, esso è il titolo per ottenere il decreto ingiuntivo.

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.

Va comunque segnalato che, secondo dottrina e giurisprudenza prevalenti, il regolamento di condominio, anche quando non sia materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio condominiale, fa corpo con esso, purché sia nell'atto espressamente richiamato ed approvato.



Art. 69 (Inderogabile)

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'*art. 1136, secondo comma* ⁽¹⁾, 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 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 condòmini. 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.

⁽¹⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.*

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. **L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 del Codice** ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.*

Art. 72

I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti artt. 63, 66, 67 e 69.

Art. 155

Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi (Cod. Civ. 1138) si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del codice e nell'art. 72 di queste disposizioni.



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. 156

I condomini costituiti in forma di **società cooperativa**(¹) possono conservare tale forma di amministrazione.

Ai rapporti di condominio negli edifici di cooperative edilizie le quali godono del contributo dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui si applicano le disposizioni delle leggi speciali.

*(¹) La **società cooperativa** ed il **consorzio** sono istituti giuridici che individuano due particolari forme associative.*

*Una **SOCIETÀ COOPERATIVA** è una società costituita per gestire in comune un'impresa che si prefigge lo scopo di fornire innanzitutto agli stessi soci (≥ 3) (**scopo mutualistico**) quei beni o servizi per il conseguimento dei quali la cooperativa è sorta. Essa si scioglie quando ha raggiunto lo scopo per cui è stata creata.*

*Il **CONSORZIO**, invece, è un istituto giuridico che disciplina un'aggregazione volontaria legalmente riconosciuta che coordina e regola le iniziative comuni per lo svolgimento di determinate attività di impresa, sia da parte di enti privati che di enti pubblici. È destinato, quindi, a dare dei servizi. Esso può essere formato anche da più cooperative.*

Art. 71

Il registro indicato dal 4° comma dell'art. 1129 e dal 3° comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale(*) dei proprietari di fabbricati.

() L'associazione professionale è stata soppressa d. lgs. lgt. 23 novembre 1944, n. 369.*



Il super condominio e suo scioglimento

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

SEZIONE III

Disposizioni relative al **Libro III**

Capo I

Art. 61

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal **secondo comma** dell'art. **1136**⁽¹⁾ del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

⁽¹⁾ Sono valide le **deliberazioni** approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** e almeno la **metà del valore** dell'edificio.

Art. 62

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal **quinto comma** dell'art. **1136**⁽¹⁾ del codice stesso.

⁽¹⁾ Un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** ed almeno i **due terzi del valore** dell'edificio.



L'Amministratore

Libro III *DELLA PROPRIETÀ* Titolo VII DELLA COMUNIONE

Capo II

Art. 71-bis (Capo I Sez. III Att.)

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 condòmini 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 condominii 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 (Capo I Sez. III Att.)

Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al **secondo comma** dell'articolo **1136**⁽¹⁾ 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 condòmini.

⁽¹⁾ Sono valide le **deliberazioni** approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** e almeno la **metà del valore** dell'edificio.



Art. 71-quater (Capo I Sez. III Att.)

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 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* ⁽¹⁾, 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* ⁽¹⁾, 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.

⁽¹⁾ Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** e almeno la **metà del valore** dell'edificio.

Art. 1129 (Inderogabile)

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

Quando i condòmini 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 condòmini 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'art. 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 condòmini 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 condòmini 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 condòmino, 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 condòmini 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 forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 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 condòmino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 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 condòmini, 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 condòmino 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 condòmini;



- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 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 ⁽¹⁾.

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

⁽¹⁾ vedi pagg. 48 - 49.

Art. 64 (Capo I Sez. III Att.)

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'*undicesimo comma dell'art. 1129* e dal *quarto comma dell'art. 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. (Cod. Proc. Civ. 137).

Responsabilità dell'amministratore

Responsabilità penale

Nell'ambito della propria attività l'amministratore può incorrere in responsabilità penale se le sue azioni od omissioni configurano una fattispecie di reato.

In generale la responsabilità penale dell'amministratore trova la propria fonte nell'art. 40 comma 2 C.P. il quale stabilisce che «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo» (Cass., n. 4676, 14 aprile 1976).

Responsabilità civile

La responsabilità contrattuale deriva dal rapporto che si crea tra i condomini e l'amministratore, che è riconducibile al contratto di mandato. Al fine di individuare i limiti della responsabilità l'art. 1710 C.C. prevede che il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.



Art. 1130

Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore.

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 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'art. 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 condòmini;
- 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 **delle parti comuni dell'edificio**. Ogni variazione dei dati **deve** essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro *sessanta giorni*. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) 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 condòmini 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 condòmini 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*.

(*) Tale comma coinvolge quattro articoli: 1117, 1130, 1133 e 66 delle Disposizioni di attuazione. Sottolineiamo come il verbo 'disciplinare' equivalga a 'regolamentare'. Da qui l'assunto che vada regolamentato tutto ciò che non sia stato previsto dal Regolamento contrattuale o comunale.



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 ⁽¹⁾ e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà. I condòmini 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 condòmini negli edifici di *almeno dodici unità immobiliari*. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

⁽¹⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.*

Art. 1131 (Inderogabile)

Art. 1131. Rappresentanza.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (att. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 65 (Capo I Sez. III Att.)

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condòmini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ⁽¹⁾ ai sensi dell'art. 80 Cod. Proc. Civ.

Il curatore speciale **deve** senza indugio *convocare l'assemblea* dei condòmini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

⁽¹⁾ In questo, come negli altri casi previsti dalla legge, l'amministratore **di nomina giudiziaria** viene nominato dal Presidente del Tribunale. Decade allo scadere dell'anno di esercizio. Ed è questo il motivo per cui non è obbligato a mettere all'O.d.g. della convocazione dell'assemblea la voce 'Nomina dell'amministratore'.



Art. 1133

Art. 1133 Provvedimenti presi dall'amministratore.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condòmini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Art. 1137 Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea. [...] 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. [...]

Art. 1134

Art. 1134. Spese fatte dal condomino.

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

Art. 1135 comma II

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



L'assemblea del condominio

*L'assemblea è il momento in cui vengono prese le decisioni del condominio. Queste si definiscono **OBBLIGAZIONI**. L'art. 1292 (Libro IV, Solidarietà fra condòmini) del Codice Civile, recita:*

L'**obbligazione** è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri; oppure quando tra più creditori ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di essi libera il debitore verso tutti i creditori.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

SEZIONE III

Disposizioni relative al **Libro III**

Capo I

Art. 66 (Inderogabile)

L'assemblea, oltre che annualmente in via *ordinaria* per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via *straordinaria* dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno *due condòmini* che rappresentino *un sesto del valore* dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

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'art. 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 all'assemblea validamente costituitasi.

Art. 67 (Inderogabile)

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. *Se i condòmini sono più di venti*, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini 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'*art. 1117-bis* del codice ⁽¹⁾, quando i partecipanti sono complessivamente *più di sessanta*, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'*art. 1136, quinto comma* ⁽²⁾, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condòmini.

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'*art. 1006* ⁽³⁾ del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli *art. 985 e 986* ⁽⁴⁾ 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.

⁽¹⁾ *Tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117.*

⁽²⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*

Libro III Titolo V Capo I Sezione II

⁽³⁾ **Art. 1006.** Rifiuto del proprietario alle riparazioni.

Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'*usufruttuario* di farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'*usufrutto* senza interesse. A garanzia del rimborso l'*usufruttuario* ha diritto di ritenere l'immobile riparato.

⁽⁴⁾ **Articolo 985.** Miglioramenti.

L'*usufruttuario* ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa (*att. 157*).

L'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti.

L'autorità giudiziaria, avuto riguardo alle circostanze, può disporre che il pagamento della indennità prevista dai commi precedenti sia fatto ratealmente, imponendo in questo caso idonea garanzia (*1179, Cod. Proc. Civ. 119*).

Articolo 986. Addizioni.

L'*usufruttuario* può eseguire addizioni che non alterino la destinazione economica della cosa.

Egli ha diritto di toglierle alla fine dell'*usufrutto*, qualora ciò possa farsi senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In questo caso deve essere corrisposta all'*usufruttuario* un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Se le addizioni non possono separarsi senza nocumento della cosa e costituiscono miglioramento di essa si applicano le disposizioni relative ai miglioramenti (*att. 157*).



Disposizioni relative al
Libro III DELLA PROPRIETÀ
Titolo VII
DELLA COMUNIONE

Capo II

Art. 1132
(Inderogabile)

Art. 1132. Dissenso dei condòmini rispetto alle liti.

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

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

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

Art. 1135

Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini.

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

- 1) alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, e alle innovazioni, costituendo **obbligatoriamente un fondo speciale** di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti;

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

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



Art. 1136 (Inderogabile)

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

L'assemblea in PRIMA CONVOCAZIONE è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini 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 condòmini 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 art. 1117-quater ⁽¹⁾, 1120, secondo comma ⁽²⁾, 1122-ter ⁽³⁾ nonché 1135, terzo comma ⁽⁴⁾, devono essere sempre approvate con la **maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo**.

Le **deliberazioni** di cui all'art. 1120, primo comma ⁽⁵⁾, e all'art. 1122-bis, terzo comma ⁽⁶⁾, 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.

⁽¹⁾ Modifiche alle destinazioni d'uso.

⁽²⁾ Innovazioni per la sicurezza e la salubrità edifici e degli impianti, le barriere architettoniche, il contenimento del consumo energetico, i parcheggi, la produzione di energia, impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e il flusso informativo.

⁽³⁾ Videosorveglianza.

⁽⁴⁾ Progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni.

⁽⁵⁾ Tutte le **innovazioni** [...].

⁽⁶⁾ Modalità alternative della loro esecuzione [...].

Si faccia attenzione, nella convocazione assembleare, alla figura del cosiddetto **condomino apparente**: questi può essere, ad esempio, colui che esercita la patria potestà su un figlio minore a cui è intestato l'appartamento, non avendo i requisiti per prendere parte alla costituzione dell'assemblea quale reale proprietario.



INTERVENUTI = 30		CONDÒMINI = 44		VALORE = 1.000 m/m	
1ª CONVOCAZIONE					
COSTITUITA		➤ PARTECIPANTI (1/2 +1)		2/3	
		23		666,67	
Delibera	con	➤ INTERVENUTI (1/2 + 1)		1/2	
Rendiconto e preventivo					
Nomina-revoca amministratore		16		500	
Lavori straordinari e deliberazioni artt. 1117- <i>quater</i> , 1120 <i>II com</i> , 1122- <i>ter</i> , 1135 <i>III com</i>					
Delibera	con	➤ INTERVENUTI (1/2 + 1)		2/3	
Innovazioni		16		666,67	
artt. 1120 <i>I com</i> , 1122- <i>bis III com</i>					

INTERVENUTI = 20		CONDÒMINI = 44		VALORE = 1.000 m/m	
2ª CONVOCAZIONE					
COSTITUITA		➤ PARTECIPANTI (1/3)		1/3	
		15		333,34	
Delibera	con	➤ INTERVENUTI (1/2 + 1)		1/3 (*) - 1/2 (**)	
Rendiconto e preventivo (*)					
Nomina-revoca amministratore (**)		11		500	
Lavori straordinari e deliberazioni artt. 1117- <i>quater</i> , 1120 <i>II com</i> , 1122- <i>ter</i> , 1135 <i>III com</i>					
Delibera	con	➤ INTERVENUTI (1/2 + 1)		2/3	
Innovazioni		11		666,67	
artt. 1120 <i>I com</i> , 1122- <i>bis III com</i>					



Art. 1137 (Inderogabile)

Art. 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condòmini.

Contro le *deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio* ⁽¹⁾ 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.

⁽¹⁾ Si definisce **NULLITÀ** quella di una norma contraria alla legge, **ANNULLABILITÀ** la possibilità di impugnazione di una norma nei limiti della scadenza stabilita per legge.

Art. 1138

Art. 1138. Regolamento di condominio⁽¹⁾.

Quando in un edificio il numero dei condòmini è **superiore a dieci**, **deve** essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa *l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese*, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per *la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.*

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal *secondo comma* dell'art. 1136 ⁽²⁾ ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'art. 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e **in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137.**

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

⁽¹⁾ *Tale regolamento è di natura assembleare.*

Allo stato attuale, per la giurisprudenza, a determinare la **contrattualità** dei regolamenti sono esclusivamente le loro clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive (*ad es. divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo, ecc.*) o comuni (*limitazioni all'uso delle scale, dei cortili, ecc.*), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condòmini dei maggiori diritti rispetto agli altri.

Data la natura di vero e proprio contratto, la sua modifica deve essere attuata con delibera assembleare votata all'unanimità. (*Per una trattazione più esaustiva vedi Allegato A a pag. 28*)

⁽²⁾ *Maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.*



Art. 1105 comma III (Capo I)

Art. 1105. Amministrazione.

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Art. 1139

Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione.

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo (att. 156) si osservano le norme sulla comunione in generale (att. 61-72).

Art. 2659

Art. 2659. Nota di trascrizione.

Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

- 1) il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;
- 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'**art. 2826**, nonché la quota espressa in millesimi di cui all'articolo 2645 bis, comma 4, nel caso di trascrizioni di contratti preliminari.

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

L'assemblea, riassumendo, può quindi essere convocata da:

- **Amministratore**
- **Un solo condomino** soltanto quando manca l'amministratore (att. 66).
- **Curatore speciale** (att. 65).
- **2 condòmini** che rappresentino 1/6 del valore del condominio (att. 66)





**ANTONIO SPURIO
AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI**

www.amministrazionispurio.it

