

Il Condominio SPIEGATO per tutti

*Ti è mai capitato di leggere
un articolo del codice civile
e successivamente di ricercare
il significato della parola chiave in un
dizionario perchè non riuscivi
a comprenderne il senso?*

*Beh a me sì
ed è per questo che ho deciso di "tradurre"
tutti gli articoli e disposizioni di attuazione
inerenti il condominio
per renderne comprensibile
il significato a tutti....*

Buona lettura

ARTICOLI DEL CODICE CIVILE

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:

L' Art. 1117 indica quali possono essere le parti comuni di un condominio precisando che sono le stesse anche nei casi di multiproprietà (comproprietà di un immobile in periodi differenti dell'anno)

- 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).

Viene fatta una distinzione tra quelle che sono le parti fondamentali e strutturali dell'edificio, quelle che sono le parti accessorie e pertinenziali effettuando anche un chiarimento al sottotetto che quando è funzionale all'uso comune rientra nelle parti comuni ed infine quelle parti che riguardano l'impiantistica del fabbricato specificando che sono di proprietà comune fino ai singoli punti di diramazione (che possono essere un contatore, etc.). Nel caso di impianto ascensore, questo rientra nelle parti comuni solo nel caso in cui nasca con il fabbricato altrimenti sarà una comproprietà dei soli comproprietari che avranno partecipato alla spesa di installazione.

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.

Il campo di applicazione di questo articolo vale sia per i condomini che per i supercondomini (un insieme di più condomini con servizi o impianti a comune).

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.

Nel caso in cui si voglia effettuare il cambio di destinazione di una parte comune dovrà essere rispettato un apposito iter che parte da:

- *affissione della convocazione 30 giorni prima nelle parti di maggior uso comune*
- *la convocazione dovrà essere ricevuta dai condomini almeno 20 giorni prima e dovrà essere specificato a pena di nullità la parte comune oggetto di modificazione e quale sarà la nuova destinazione.*
- *nella delibera che dovrà ottenere i 4/5 sia dei partecipanti all'edificio che dei millesimi dovrà essere specificato che è stato rispettato l'iter predetto.*

Chiaramente rimangono vietate le modifiche che alterano il decoro architettonico e che recano pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato.

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.

Nel caso in cui venga esercitata un'attività che incide in maniera negativa e sostanziale su la destinazione d'uso di una parte comune può intervenire l'amministratore o i condomini che possono chiedere che cessi attraverso la richiesta di un'assemblea, la delibera per la cessazione può essere assunta ai sensi del 2 comma articolo 1136.

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.

Art. 1118 Ci spiega che ogni condomino ha dei diritti sulle parti comuni dell'edificio in proporzione al valore della proprietà che gli appartiene ovvero in base ai millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione (esempio suddivisione in parti uguali).

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 non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e agli obblighi di contribuzione alle spese per il manteni-

mento degli stessi (esempio proprietà che chiude porta nell'ingresso).

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 rinunciante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Si può rinunciare al riscaldamento centralizzato purché non crei aggravii economici agli altri condomini o squilibri termici ma comunque rimane obbligatorio partecipare alle spese di manutenzione straordinaria conservazione e messa a norma.

Art. 1119

INDIVISIBILITÀ

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

L'articolo 1119 è molto sintetico ma allo stesso tempo fondamentale e recita che l'indivisibilità delle parti comuni non è prevista a meno che non ci sia il consenso unanime di tutti i condomini e purché non ne renda più in-comodo l'uso della parte comune.

Art. 1120

INNOVAZIONI

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

(Maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 2/3 del valore dell'edificio)

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:

(Maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio)

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.

Se un condomino intende effettuare una delle innovazioni indicate al punto 1, 2 o 3 deve inviare una richiesta scritta all'amministratore, specificando contenuto e modalità di esecuzione, e l'amministratore dovrà a sua volta indire un'assemblea straordinaria entro 30 giorni.

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

Art. 1121

INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARI

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

Se l'innovazione comporta una spesa molto onerosa o risulta essere non indispensabile relativamente all'importanza dell'edificio e riguarda impianti o manufatti che possono essere installati anche a servizio di un solo gruppo di condomini (esempio ascensore e parcheggi nel sottosuolo), coloro che non intendono trarne vantaggio possono non sostenere la 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 di un'innovazione che non sia possibile eseguire escludendo i condomini che non sono interessati, coloro che sono favorevoli, possono eseguirla accollandosi in toto anche le quote dei condomini contrari.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo,

partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Coloro che in un primo momento si sono esonerati dalla spesa e dalla partecipazione in detta innovazione, possono sempre entrare a farne parte con la contribuzione economica di una determinata quota che considererà sia la rivalutazione monetaria che la svalutazione dell'innovazione stessa data dalla sua vetustà.

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.

Nella sua proprietà o sulle parti comuni, 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.

In ogni caso deve sempre informare preventivamente l'amministratore il quale dovrà informare l'Assemblea dei condomini.

Art. 1123

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

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

Le spese condominiali inerenti la manutenzione del fabbricato, i relativi servizi a comune e le innovazioni deliberate dai condomini sono pagate dagli stessi in proporzione al valore della proprietà salvo diverso accordo unanime.

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

Nel caso di spese che sono a servizio dei condomini in misura diversa queste vengono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Es. Se rifaccio l'impermeabilizzazione di una falda del tetto che copre una proprietà solo in parte questa pagherà solo in proporzione alla parte coperta, a differenza di un altro condomino che essendo coperto per intero pagherà la sua quota interamente.

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 condomini che ne trae utilità.

Questo caso definisce il “condominio parziale” ovvero le spese che riguardano solo una determinata parte di un condominio composto per esempio da più scale riguarderanno solo la parte interessata e non tutti i condomini che ne fanno parte (es. tinteggiatura vano scale di un complesso con più scale pagherà solo la scala interessata).

Art. 1124

MANUTENZIONE E SOSTITUZIONE DELLE SCALE E DEGLI ASCENSORI

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

Le spese di manutenzione delle scale e degli ascensori sono ripartite tra i condomini per metà in ragione del valore della proprietà e per metà in ragione dell'altezza del 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.

Per il calcolo inerente la parte che si basa per metà in ragione del valore della proprietà si prendo in considerazione anche eventuali cantine, palchi morti, soffitte o lastrici solari di proprietà esclusiva.

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.

In caso di rifacimento di un soffitto una volta o un solaio, la parte inerente la struttura di questo sarà ripartita al 50% tra il proprietario del piano sottostante ed il proprietario del piano soprastante mentre la pavimentazione la paga al 100% il proprietario del piano soprastante e l'intonaco, la tinta e l'eventuale decorazione del soffitto la paga al 100% il proprietario sottostante.

Art. 1126**LASTRICI SOLARI DI USO ESCLUSIVO**

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

Le spese per le riparazioni o il rifacimento dei lastrici solari di proprietà ESCLUSIVA sono per 1/3 a carico dei proprietari esclusivi mentre gli altri 2/3 sono a carico dei condomini a cui il lastrico solare funge da copertura in proporzione alla proprietà coperta.

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.

A meno che non sia vietato da un contratto o regolamento contrattuale, colui che abita all'ultimo piano di un edificio o sia proprietario in forma esclusiva di un lastrico solare, può elevare nuovi piani o nuove fabbriche.

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

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

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

Chi decide di sopraelevare deve pagare agli altri condomini un'indennità calcolata considerando un valore economico per la superficie che sarà occupata con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani del palazzo (compreso anche il nuovo piano che sarà creato), chiaramente al netto della quota che spetterebbe di ricavare a lui stesso. Nel caso in cui all'ultimo piano ci fosse stato un lastrico solare ad uso di terzo, chi fa la sopraelevazione è obbligato a ricostruirlo.

Art. 1128**PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO**

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

Se un edificio crolla per intero o comunque per una parte che rappresenti i $\frac{3}{4}$ del suo valore i condomini che ne fanno parte possono vendere all'asta il suolo su cui sorgeva ed i materiali recuperabili salvo che sia stato deciso diversamente.

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

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

Se l'assicurazione rimborsa una cifra per la ricostruzione dell'edificio, questa deve essere impiegata per tale scopo.

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

Colui che non è favorevole a contribuire nella spesa per la ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini la propria quota di proprietà sia sulle parti comuni che su quelle esclusive secondo una determinata stima a meno che non preferisca vendere i suoi diritti solo ad una parte di condomini.

Art. 1129

NOMINA, REVOCA ED OBBLIGHI DELL' AMMINISTRATORE

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

Da 9 condomini in su è obbligatorio avere l'amministratore e pertanto se anche uno solo dei condomini ne fa richiesta sarà necessario nominarlo ed in difetto il condomino potrà rivolgersi al giudice che lo nominerà in autonomia.

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'assemblea può considerare per la nomina del nuovo amministratore anche il valore indicato dallo stesso nella propria polizza di assicurazione per la responsabilità civile in base agli atti (responsabilità economica) che lo stesso dovrà svolgere durante la carica.

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.

La polizza di assicurazione dell'amministratore dovrà sempre comprendere massimali di copertura adeguati in base all'ammontare economico che il condominio avrà e che nel caso di lavori straordinari può aumentare.

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.

(es. Accanto al portone d'ingresso)

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.

Tutte le somme economiche inerenti il condominio dovranno transitare obbligatoriamente dal conto corrente intestato al condominio stesso ed i condomini possono visionarne sempre i movimenti bancari o chiedere copia degli stessi, chiaramente rimborsando le spese di estrapolazione all'amministratore.

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.

Quando viene nominato un nuovo amministratore, quello uscente ha l'obbligo di consegnargli in un termine congruo tutta la documentazione contabile e non, inerente il condominio stesso.

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'amministratore in autonomia può intraprendere le vie legali nei confronti di un condomino moroso ed è suo obbligo agire entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è indicato. Se l'assemblea decide di non agire nei confronti del condomino moroso, l'amministratore non intraprende le vie legali.

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.

L'incarico all'amministratore ha durata di un anno e quando lo si rinnova non cambia il periodo di durata della carica (non può essere nominato un amministratore per tre anni e ridiscutere la sua nomina dopo tale periodo).

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.

Per i motivi predetti l'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento della sua carica, in alcuni casi (vedi sopra), la revoca può essere ordinata dal giudice su ricorso di un condomino il quale, nel caso in cui il giudice accolga la sua domanda di revocare l'amministratore, ha diritto di rivalersi sugli altri condomini per il rimborso delle spese legali che lo stesso ha anticipato.

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;

Tutte le somme devono transitare dal conto corrente condominiale

- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

Quando un condomino moroso vende, l'amministratore prima di cancellare l'ipoteca sulla proprietà, dovrà farsi rimborsare la parte del credito che il condominio vanta nei suoi confronti

- 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;

Quando l'amministratore non segue in maniera professionale e risolutiva l'azione di recupero legale che un fornitore promuove nei confronti del condominio

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.

Quando nel verbale di assemblea viene verbalizzata la nomina dell'amministratore è obbligatorio che sia verbalizzato anche il compenso pattuito altrimenti la nomina non è valida ed inoltre dovrà essere approvato l'elenco dei suoi compensi per le prestazioni extra.

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

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il con-

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

Art. 1130

ATTRIBUZIONI DELL' AMMINISTRATORE

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

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

Adempiere a quanto deliberato, far rispettare le regole riportate nel 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;

Regolamentare l'uso delle cose e servizi comuni al fine di soddisfare il godimento di tutti i condomini

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

Riscuotere le rate di condominio e ripartire le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni e per il funzionamento dei servizi comuni

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

Manutenere l'edificio e le relative parti comuni (eseguire le riparazioni necessarie, notificare l'assemblea di possibile opere conservative da eseguire e farle deliberare, ecc)

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

Svolgere tutti gli adempimenti fiscali che il condominio è obbligato ad adempiere (pagamento tasse e imposte ed emissioni di relative dichiarazioni: modello 770/Certificazioni Uniche da inviare ai fornitori, ecc)

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 in-

completa risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

Aggiornare il registro anagrafe condominiali dove vengono racchiusi tutti i dati anagrafici e catastali relativi alla proprietà e nel caso il condomino non provveda, l'amministratore, decorsi trenta giorni dall'invio della raccomandata di sollecito può estrapolare i relativi dati dai vari enti con l'addebito delle spese al singolo.

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;

Aggiornare il registro dei verbali delle assemblee (libro verbale), il registro di nomina o revoca amministratore (ogni anno si trascrive chi è l'amministratore in carica) ed il registro di contabilità (può essere generato dal gestionale a

seguito della registrazione dei movimenti contabili che non può avvenire oltre 30 giorni dalla data di ricezione della fattura)

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;

Conservare tutti i documenti 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;

In caso di vendita di una proprietà, l'amministratore deve rilasciare al venditore un'attestazione dove certifica che è in regola con i pagamenti (diversamente prima lo fa saldare le quote rimanenti), che non sono stati deliberati lavori straordinari in corso (diversamente lo specifica e se li fa saldare) e che non ci sono cause in corso (diversamente lo specifica e chi vende dovrà contribuire al pagamento delle relative spese anche dopo la vendita del bene)

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

Una volta l'anno, alla scadenza dell'esercizio è obbligatorio redigere il consuntivo condominiale e convocare l'assemblea dei condomini per la relativa approvazione entro e non oltre 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio.

Art. 1131**RAPPRESENTANZA**

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

L'amministratore (che rappresenta i condomini) può agire giudizialmente sia verso i condomini stessi (ad esempio per il mancato pagamento delle spese) sia contro terzi. In questo caso parliamo di rappresentanza processuale attiva.

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.

L'amministratore può essere citato in giudizio nell'ambito di questioni condominiali, infatti, in tal caso, è lui stesso il destinatario dei relativi atti di citazione. In questo caso parliamo di rappresentanza processuale passiva.

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

Qualora l'amministratore riceva un atto di citazione che non rientra nelle sue attribuzioni specifiche di cui agli art. 1129 e

1130 cc, come per esempio gli atti che possono interessare i proprietari dell'edificio per ragione di questo, è necessario informare i condomini quanto prima per una questione di termini legali di scadenza per eventuali impugnazione, magari convocando subito un'assemblea straordinaria, per deliberare in merito

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

Art. 1132

DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI

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

Nel caso in cui l'assemblea abbia deciso di promuovere un atto di citazione o di resistere in giudizio ad un atto ricevuto, il condomino che non è d'accordo nel procedere in tal senso, può farlo presente in assemblea facendo verbalizzare la sua volontà e, nel caso in cui questo non sia presente in tale sede, può entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione del

verbale di assemblea dove viene deliberata tale azione legale, scrivere una raccomandata/pec dove informa l'amministratore e di conseguenza i condomini la sua volontà di rimanere estraniato da tale azione giudiziaria.

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

Colui che si è estraniato dalla lite ha diritto a non pagare le spese legali inerenti il contenzioso e nel caso in cui abbia anticipato alcune spese può richiederne il rimborso agli altri condomini che hanno deciso di partecipare alla lite.

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

Le spese che non si è riusciti ad ottenere dalla controparte, dovute in conseguenza del risultato positivo della lite per il condominio, graveranno anche sul condomino dissenziente, in quanto anche egli gode dei vantaggi della vittoria.

Spiegazione dell'art. 1133

PROVVEDIMENTI PRESI DALL' AMMINISTRATORE

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i prov-

vedimenti dell'amministratore è ammesso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

Il singolo condomino non ha alcun diritto di opporsi al compimento dei provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri, né può pretendere che gli atti da lui compiuti nella sfera delle sue attribuzioni non abbiano per lui efficacia. Contro detti provvedimenti è ammesso soltanto ricorso all'assemblea, salva la facoltà di ricorrere contro la deliberazione di questa nei limiti e nel termine previsti nell'art. 1137.

Dispositivo dell'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.

Il condomino che di sua spontanea volontà anticipa delle spese per le parti comuni non può pretendere di essere rimborsato a meno che questa spesa sia stata anticipata per questioni di urgenza ed estrema necessità.

Art. 1135**ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**

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

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

Approvazione consuntivo con la decisione di come utilizzare l'eventuale credito di cassa ottenuto a seguito di una chiusura in positivo.

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 a 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.

In merito alle delibere dove si approvano i lavori di straordinaria manutenzione è obbligatorio costituire un fondo cassa di importo pari all'ammontare dei lavori e nel caso in

cui venga approvato un metodo di pagamento dilazionato, l'accantonamento dovrà avvenire secondo dette scadenze in maniera da avere già in cassa i soldi della rata prima della sua scadenza.

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

In merito a lavori straordinari, l'amministratore può farli eseguire in autonomia solo in estrema urgenza ovvero per eventuali messe in sicurezza e subito dopo deve preferirne in 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.

Per conto del condominio amministrato, l'amministratore può partecipare e collaborare a progetti e iniziative territoriali che hanno un fine di sicurezza, risanamento a favore dell'immobile stesso.

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.

Comma 1: maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentano 2/3 del valore dell'intero edificio (costituzione assemblea in prima convocazione)

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

Comma 2: maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio (per deliberare sotto elencate al comma 4)

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 ap-

provata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Comma 3: 1/3 dei partecipanti al condominio che rappresentano almeno 1/3 del valore dell'edificio (costituzione assemblea in seconda convocazione, approvazione rendiconti e preventivi di gestione)

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.

Comma 4

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.

Comma 5: maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'edificio (delibere inerenti innovazioni (art 1120 cc comma1, 1122 bis comma 3)

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

Il presidente dell'assemblea, prima di dichiarare validamente costituita l'assemblea, deve controllare che tutti i condomini sono stati regolarmente convocati.

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

Ogni verbale deve essere trascritto nell'apposito registro dei verbali.

Art. 1137

IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

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

Tutto ciò che l'assemblea delibera secondo le maggioranze di legge è obbligatorio anche per quei condomini che hanno votato contrariamente o si sono astenuti.

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.

Quando la delibera è viziata da un'irregolarità verso il regolamento di condominio o la legge stessa, il condomino che ha votato contrario, che si è astenuto o assente, può impugnare il relativo verbale.

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

L'impugnativa non sospende quello che era stato deliberato a meno che la sospensione sia ordinata direttamente dal giudice.

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.

La lettera del legale eseguita per ottenere la sospensione di quanto deliberato prima dell'inizio della causa legale vera e propria non sospende e non interrompe il termine di 30 giorni che c'è per impugnare la delibera stessa.

Art. 1138**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

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

Da 11 condomini in su, è obbligatorio, anche su richiesta di un solo condomino, che un condominio abbia un regolamento al fine di impartire delle norme per l'uso ed il riparto delle spese comuni e per la tutela del decoro dell'edificio e quello relative all'amministrazione.

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

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

La maggioranza prevista per l'approvazione è quella degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio ed è tenuto all'interno del registro dei

verbali. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

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

Le norme di un regolamento di carattere condominiale non possono regolamentare i diritti di ciascun condomino e comunque non possono disciplinare diversamente a quanto riportato dagli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

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

Art. 1139

RINVIO ALLE NORME SULLA COMUNIONE

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

Per tutto quello che non è previsto da questo paragrafo del codice civile ci si rivolge alle norme sulla comunione (articoli da 1100 cc a 1116 cc)

ARTICOLI DISPOSIZIONE DI ATTUAZIONE

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.

Qualora un fabbricato, o un gruppo di fabbricati che compongono un condominio, abbiano caratteristiche che permettano di essere autonomi, il condominio può essere cessato ed i comproprietari hanno la possibilità di costituire un condominio separato.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 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.

Per sciogliere un condominio sono necessaria la delibera di tanti condomini che rappresentino la maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio oppure lo scioglimento viene ordinato dal giudice su richiesta di tanti condomini che rappresentano almeno 1/3 di quella parte dell'edificio di cui si chiede la separazione.

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.

Lo scioglimento di un condominio può avvenire anche se alcune parti o impianti restano a comune con gli originari partecipanti.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò 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 del codice stesso.

Se per sciogliere il condominio si rende necessario eseguire delle opere o modifiche impiantistiche o strutturali sarà necessario deliberare lo scioglimento con la maggioranza di tanti condomini che rappresentino la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno 2/3 del valore dell'edificio.

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.

L' Amministratore ha la facoltà di agire legalmente facendo emettere un decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi anche senza autorizzazione dell'assemblea. Inoltre può fornire i dati del condomino moroso ai fornitori creditori che ne facciano richiesta.

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

I creditori possono rivalersi esclusivamente sul condomino moroso e solo dopo che questo non è più solvibile possono agire nei confronti 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.

Se un condomino non paga le quote condominiali per un tempo maggiore a sei mesi, l'amministratore ha la facoltà di interrompergli quei servizi (quando possibile) suscettibili di godimento separato come per esempio l'impianto ascensore.

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.

Colui che vende una proprietà in condominio deve corrispondere le quote fino al momento in cui non trasmette all'amministratore copia dell'atto di vendita.

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.

Nei seguenti casi:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;*
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;*
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;*

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

9) riceva un atto di citazione con un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni e non ne notizia l'assemblea dei condomini

Il giudice può revocare l'amministratore con decreto motivato e solo dopo aver sentito le motivazioni dell'amministratore stesso

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

Allo stesso tempo l'amministratore entro dieci giorni dalla notifica o dalla comunicazione del provvedimento del giudice, può proporre reclamo alla corte d'appello.

Art. 65

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 del codice di procedura civile.

Quando in un condominio non è stato nominato un amministratore, colui che intende far causa ai condomini, può richiedere la nomina di un curatore speciale.

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

Questa figura deve convocare l'assemblea dei condomini per deliberare in merito alla lite.

Art. 66

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 condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

È obbligatorio convocare l'assemblea annuale per l'approvazione del rendiconto, del preventivo, per la nomina o revoca dell'amministratore (come meglio specificato nell'art. 1135 cc). L'Assemblea può essere convocata anche in via straordinaria dall'amministratore stesso quando questo lo ritiene necessario o quando gli viene richiesto da almeno due condomini che rappresentano almeno 1/6 del valore dell'edificio. In questo caso, se l'amministratore non provvede a convocare l'assemblea richiesta, i detti condomini possono autoconvocarla.

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'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Nel caso in cui un amministratore non convochi qualche condomino o rediga una convocazione in modo incompleto, tutto quello che viene deliberato in detta assemblea è annullabile con relativa impugnazione fatta dai condomini che erano presenti ma contrari alla delibera stessa oppure dai condomini assenti perché non 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.

Nel caso di una convocazione che preveda un ordine del giorno molto lungo, l'amministratore può suddividere l'assemblea in più giorni convocando i condomini con un unico avviso nel quale sono indicate tutte le date ed ore previsti per lo svolgimento di detta assemblea.

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.

Alle assemblee non è obbligatorio partecipare di persona ma è possibile delegare per iscritto anche un'altra persona. Nel caso in cui i condomini di un condominio siano più di 20, il delegato non può avere le deleghe di tanti condomini che rappresentino più di 1/5 della totalità.

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 comproprietà è solo uno di questi che rappresenta la relativa proprietà in assemblea ed è designato dai comproprietari stessi.

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.

Nei casi di supercondomini con più di 60 condomini, ciascun condominio deve nominare un rappresentante che lo rappresenterà in assemblea per le sole questioni ordinarie e per la nomina dell'amministratore.

In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.

Se il rappresentante non viene nominato, anche su richiesta di un solo condomino sarà l'autorità giudiziaria a nominarlo.

Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

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.

Il condomino rappresentante risponde con le regole del mandato ed informa l'amministratore del suo condominio di quello che è stato deciso dall'assemblea del supercondominio. Questo ne riferisce alla propria assemblea.

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

È vietato delegare l'amministratore

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordi-

naria 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.

Nei casi di usufrutto e nuda proprietà, il primo ha diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione mentre il secondo ha diritto di voto negli affari che attengono la straordinaria amministrazione salvo il caso in cui l'usufruttuario si avvalga dell'art. 1106cc (per delega deliberata a maggioranza art 1105cc) ma in questo caso la convocazione deve essere inviata ad entrambe le figure.

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

Se il nudo proprietario o l'usufruttuario non pagano le quote a loro richieste ne risponde l'uno o l'altro in maniera solidale.

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 immobi-

liare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Quando negli articoli viene citato il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare ci si riferisce al valore millesimale indicato nella relativa tabella che viene 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.

Per il calcolo del valore millesimale non si tiene conto del canone locatizio, di eventuali migliorie eseguite alla proprietà ed al suo stato di manutenzione.

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.

Per modificare le tabelle millesimali è necessaria l'unanimità dei consensi ad eccezione di due casi, ovvero quando viene riscontrato un errore oggettivo di calcolo o quando a seguito di variazioni strutturali vi è un incremento o una diminuzione delle superfici che alternino per più di 1/5 il valore millesimale dell'unità oggetto di modifica e in tal caso il costo di ricalcolo è a spese di chi ha eseguito la modifica.

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.

La figura di riferimento per eventuali procedimenti giudiziari inerente i valori millesimali che il condominio può ricevere è sempre l'amministratore che ha sempre l'obbligo di notiziarne l'assemblea a pena di revoca e risarcimento 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. 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'articolo 1136 del Codice.

È possibile stabilire nel regolamento condominiale una sanzione pecuniaria fino ad euro 200 ed in caso di recidiva fino ad euro 800 per il rispetto delle norme. Eventuali profitti derivanti da dette sanzioni sarà messa come credito nelle spese di gestione. Per applicare le sanzioni nel regolamento di condominio è necessaria una delibera con voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 71

Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

Il registro anagrafe condominiale, il registro dei verbali, il registro di contabilità ed il registro di nomina o revoca amministratore sono tenuti presso lo studio dell'amministratore.

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.

Anche un semplice condomino può essere l'amministratore del suo condominio anche se non ha il diploma di scuola superiore e non ha frequentato il corso da amministratore

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.

Nel caso in cui venga nominata una società come amministratore di condominio, chiaramente colui che fa parte della società e che rappresenterà di persona la società stessa nei confronti del condominio, dovrà avere i requisiti necessari a svolgere tale incarico.

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.

Se l'amministratore in carica perde i requisiti necessari, ogni condomino ha la facoltà di convocare un'assemblea straordinaria 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.

Essendo entrata in vigore detta disposizione il giorno 11 dicembre 2012, coloro che nei tre anni precedenti svolgevano già la professione di amministratore condominiale, hanno potuto continuare a svolgerla anche se non avevano i requisiti del diploma scuola superiore e corso amministratore ma alla condizione di partecipare annualmente al corso obbligatorio di formazione periodica con esame finale.

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.

L' Amministratore, solo nel caso in cui gli venga richiesto dall'assemblea che la maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio, è tenuto ad attivare un sito internet del condominio dove i condomini possono consultare ed estrapolare i propri documenti previsti dalla predetta assemblea di condominio.

Chiaramente il costo di attivazione del sito è a carico del condominio.

Art. 71-quater

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del D.LGS. 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.

In caso di controversie condominiali è obbligatorio effettuare come primo approccio la procedura di mediazione presso un apposito organismo ubicato nel comune/circoscrizione del tribunale in cui si trova anche il condominio. A tale procedimento può partecipare l'amministratore previo conferimento di incarico da parte dell'assemblea con la maggioranza dell'art 1136 cc comma 2.

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.

Se la data fissata sulla domanda di mediazione che l'amministratore riceve non consente a questo per svariati motivi di poter convocare nei termini stabiliti dalla legge un'apposita assemblea straordinaria per deliberare in merito, può richiedere una 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.

Nell'assemblea straordinaria dove si delibererà in merito all'accordo da trovare con la controparte sarà necessario l'approvazione di detto accordo con la maggioranza dei condomini di cui all'art 1136 cc comma 2, altrimenti la proposta non si intende accettata.

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

Art. 72

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

Detti articoli sono inderogabili, ovvero quello che espongono non può essere variato neanche se ho la maggioranza dei consensi dei condomini.