



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore VALENTINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 DICEMBRE 2008

Modifiche agli articoli 1117, 1118, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1129, 1130, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137 e 1138 del codice civile e agli articoli 63, 66, 67, 68, 69, 70 e 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, in materia di disciplina del condominio negli edifici

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge è il risultato di uno studio della complessa materia condominiale, svolto nelle trascorse legislature dalla 2^a Commissione (Giustizia) del Senato, che ha preso in considerazione un pressoché simile disegno di legge (v. atto Senato n. 1659 - XIV legislatura), di modifica del codice civile in materia di condominio, del quale sono stati recepiti ed elaborati i principi fondamentali. Si tratta di modifiche che mirano a rendere la disciplina del condominio più aderente alla realtà attuale della vita condominiale e a dirimere i contrasti giurisprudenziali che tanto spesso la contraddistinguono, diminuendo per quanto possibile il copioso contenzioso giudiziario che incide pesantemente sulla già oberata giustizia.

Da qui, dunque, è nata l'esigenza di riformare alcune norme in modo da evitare i sempre più numerosi contrasti della giurisprudenza tutelando nel contempo la proprietà immobiliare nel condominio, senza però modificare i principi fondamentali posti dal codice civile, e quindi escludendo fermamente che il condominio possa qualificarsi come una persona giuridica, titolare di diritti e poteri diversi e autonomi rispetto a quelli dei condomini: ipotesi, questa, prospettata da qualche progetto nell'erronea credenza di evitare così i contrasti giurisprudenziali e le problematiche della vita condominiale.

Modifiche al codice civile

L'articolo 1 del disegno di legge modifica l'articolo 1117 del codice civile integrando più specificatamente la mozione di «parti comuni dell'edificio».

L'articolo 2 modifica l'articolo 1118 del codice civile con la puntualizzazione che la rinuncia al diritto delle cose comuni non esonera dall'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle stesse. Si è inoltre ritenuto necessario statuire quando sia possibile rinunciare al servizio centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, fermo restando l'obbligo al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, per evitare nel futuro eventuali contrasti giudiziari.

L'articolo 3, sostituendo l'articolo 1120, definisce la diversificazione fra innovazione e miglior uso della cosa comune, con la specificazione del parametro per individuare e quantificare il tetto di spesa che, correlato alla trasformazione da effettuare o al mutamento della cosa comune, costituisce il marcatore fra innovazione e miglior uso della cosa comune. Il parametro di riferimento viene individuato nelle spese di importo superiore a un quarto dei costi di esercizio della gestione ordinaria. E tanto per evitare che un qualsiasi *quid novi* possa essere qualificato come innovazione. A tal fine si ricorre all'espressione «opera o manufatti nuovi», per escludere una semplice addizione, ancorché volta a migliorare o potenziare l'uso e godimento della cosa comune.

L'articolo 4 modifica l'articolo 1121 del codice civile identificando la voluttarietà dell'innovazione correlandola all'*utilitas* dell'intervento o addizione, nel senso che in difetto di «utilità aggiuntiva», ovvero di potenziamento o miglioramento dell'utilità per un determinato bene o servizio comune, dovendo qualificarsi l'innovazione come voluttuaria, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati dal partecipare alle

relative spese. Il quarto comma precisa come effettuare il contributo di spesa, nel caso di successiva partecipazione ai vantaggi dell'innovazione, identificando la quota di spesa in quella originaria, aggiornata secondo i dati ISTAT, essendo piuttosto complicato e a volte impossibile il calcolo delle spese di manutenzione dell'opera stessa, nei vari anni, specialmente nei casi in cui la partecipazione alla innovazione avvenga dopo molti anni.

La modifica dell'articolo 1122 del codice civile, prevista dall'articolo 5 del disegno di legge, è volta ad operare un più incisivo e concludente controllo sugli interventi da effettuarsi da parte del condomino sulla propria unità immobiliare, a tutela della stabilità dell'edificio; a tal fine vengono richiesti una serie di preventivi adempimenti, da sottoporre all'amministratore, prima dell'inizio dei lavori, onde valutare se le opere o gli interventi che il condomino intende effettuare sulla sua proprietà possano o meno compromettere la stabilità dell'edificio e porre lo stesso amministratore in condizioni di esperire tempestivamente il ricorso di cui agli articoli 1171 e 1172 del codice civile.

L'articolo 6 è integra l'articolo 1123 del codice civile al fine di stabilire, una volta per tutte, il criterio di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie relative al servizio di riscaldamento per evitare l'applicazione di criteri erronei, nonché le modalità per il ricalcolo delle superfici radianti in caso di modifica delle stesse e l'addebitabilità della spesa per il tecnico che deve provvedere alla redazione delle nuove tabelle.

L'integrazione all'articolo 1124 del codice civile, prevista dall'articolo 7 del disegno di legge, recepisce una giurisprudenza consolidata la quale ha affermato che il criterio di ripartizione delle spese indicato per le scale vada applicato agli ascensori, essendo identica la *ratio*.

L'articolo 8 sostituisce l'articolo 1125 del codice civile con la precisazione che il criterio di ripartizione della spesa deve estendersi

anche alle solette dei balconi o terrazzi a livello limitatamente alla loro parte in aggetto, e tanto per risolvere le incertezze giurisprudenziali e le pronuce spesso contrastanti in materia.

La modifica apportata dall'articolo 9 all'articolo 1126 del codice civile prevede che, fermo restando per le spese relative ai lastrici solari il criterio di ripartizione di un terzo a carico del proprietario e due terzi a carico di tutti gli altri condomini dell'edificio o della parte di esso a cui il lastrico serve da copertura, nel caso in cui il piano o il locale comune (novità quest'ultima inserita nel testo dell'articolo) sottostante il lastrico solare siano coperti parzialmente, la spesa deve essere ripartita in proporzione alle superfici coperte e non all'intera unità immobiliare anche se parzialmente coperta, evitando in tal modo che il proprietario di un'unità immobiliare ricadente in minima parte sotto la copertura sia costretto a contribuire per la totalità dei millesimi. Opportuna è apparsa quindi la precisazione in ordine alla partecipazione alle spese, risolvendo così il dubbio spesso ricorrente se debba farsi riferimento agli interi millesimi o a parte di essi.

Le modifiche apportate dall'articolo 10 all'articolo 1129 del codice civile sono state formulate per meglio tutelare i condomini nei rapporti con l'amministratore, introducendo l'obbligo per quest'ultimo di presentare, all'atto della accettazione della nomina, una polizza assicurativa di responsabilità professionale con massimali pari all'ultimo bilancio consuntivo. I massimali devono essere adeguati nel caso in cui l'assemblea deliberi di eseguire lavori straordinari, stante la necessità di garantire il condominio affinché non rimanga scoperto finanziariamente, nel caso di scorretta gestione o di appropriazione indebita di somme versate per la gestione condominiale. Tale garanzia è già prevista in altri paesi dell'Unione europea. L'ottava comma, che prevede l'abbassamento del *quorum* assembleare per la nomina di un nuovo amministratore, è dettato per evitare

che nel caso (ricorrente) di disaccordo fra condomini l'amministratore uscente rimanga indefinitamente nella carica in regime di *pro-rogatio*.

L'articolo 11 modifica l'articolo 1130 del codice civile integrandolo con la previsione di cui al numero 3), attinente al preventivo di spesa da presentare secondo le modalità di cui al numero 7), e al numero 6), relativo all'obbligo di aprire un conto corrente intestato al condominio, al fine di non creare confusioni gestionali con altri condomini amministrati. La previsione di cui al numero 7) ufficializza quella che oggi è solo una prassi, prescrivendo specificamente che sia messa a disposizione dei condomini la documentazione relativa al bilancio, con contestuale obbligo di inviare ai condomini, almeno quindici giorni prima dell'assemblea, copia del bilancio stesso. La fissazione per legge di un termine massimo di tre mesi dalla fine di ciascun anno di esercizio per la presentazione del rendiconto è tesa ad evitare che tale adempimento possa essere dilazionato sino a due anni, senza poter effettuare un controllo tempestivo. Il numero 11) infine obbliga l'amministratore a fornire al condomino che ne fa richiesta copia della documentazione posta a base del bilancio, addebitandogli la spesa. Per obbligare l'amministratore ad adempiere ai compiti demandatigli da tale innovativa normativa si è previsto che l'inadempimento di uno solo dei doveri stabiliti dal presente articolo consenta l'esperimento della procedura di revoca di cui all'articolo 1129 del codice civile, anche da parte di un solo condomino.

L'articolo 12 inserisce l'articolo 1130-*bis* nel codice civile, con cui si istituisce il consiglio dei condomini, avente funzioni consultive e di controllo, incluso il potere di prendere visione semestralmente dei conti di gestione e, in caso di irregolarità, di invitare l'amministratore ad indire una assemblea straordinaria, al fine implicito di riferirne all'organo collegiale condominiale perché possa adottare gli opportuni provvedimenti,

fra i quali quello di revocare l'amministratore e di nominarne un altro in sua sostituzione. In caso l'amministratore non vi provveda, è prevista la convocazione *ex* articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, anche ad iniziativa di un solo dei componenti del consiglio. Nel caso di inerzia dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore, ciascuno dei componenti del consiglio può rivolgersi all'autorità giudiziaria, e ciò per supplire all'ipotesi che non si riesca a raggiungere il *quorum* per la nomina del nuovo amministratore. Casistica, quest'ultima, ricorrente a seguito della costituzione di due o più contrapposte correnti di condomini che appoggiano uno o altri candidati alla carica. La norma è finalizzata, con l'istituzione del consiglio dei condomini, ad evitare quei casi, purtroppo non isolati, in cui l'amministratore per inerzia, incapacità od altro omette di versare i contributi previdenziali o di pagare le utenze o forniture fatte al condominio. Tali omissioni comportano sanzioni e more delle quali i condomini vengono a conoscenza solo a fine esercizio, e più precisamente in sede di rendiconto finale: possibilità dagli effetti devastanti, qualora il condominio non possa ripetere le somme all'amministratore, non avendo questi nulla da perdere.

La modifica all'articolo 1132, prevista dall'articolo 13, è volta a precisare che il dissenso alle liti può essere validamente esercitato solo nel caso di controversie instaurate fra il condominio e terzi e non pure per quelle che riguardano il condominio ed i condomini (si abbia a mente la impugnazione di una delibera assembleare).

L'articolo 14 aggiunge un secondo comma all'articolo 1133 del codice civile stabilendo che il condomino possa impugnare i provvedimenti adottati dall'amministratore mediante ricorso all'assemblea, convocata direttamente dal condomino interessato secondo le modalità previste dall'articolo 66 delle disposizioni, per l'attuazione dl codice civile.

L'articolo 15, che sostituisce l'articolo 1134 del codice civile, statuisce, ai fini del rimborso delle spese al condomino che le ha anticipate, l'obbligo di provare che la spesa urgente è stata effettuata a seguito dell'inerzia dell'amministratore, per scoraggiare in tal modo il condomino dall'effettuare spese avventate, come per il caso ricorrente e tristemente notorio di chiamata delle ditte di pronto intervento di spurgo, che presentano, poi, conti astronomici.

L'articolo 16 apporta alcune modifiche all'articolo 1135 del codice civile prevedendo: al numero 1), la specificazione del potere dell'assemblea di nominare l'amministratore e fissare la misura del suo compenso; al numero 3), che il rendiconto deve essere annuale; al numero 4), che l'assemblea è legittimata ad approvare gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresi quelli imposti dalla legge, costituendo se occorre un fondo speciale; al numero 5), che l'assemblea nomina i membri del consiglio dei condomini di cui all'articolo 1130-*bis*.

La variazione apportata dall'articolo 17 all'articolo 1136 del codice civile presenta una innovazione importante per la validità della costituzione della assemblea, per la quale si è ritenuto di eliminare la prima convocazione che per l'elevato *quorum* abitualmente va deserta e pertanto risulta *inutiliter* statuita.

L'articolo 18 modifica, all'articolo 1137 del codice civile, il termine per l'impugnativa delle delibere da trenta a quarantacinque giorni, con la precisazione che tale termine deve essere rispettato, a pena di decadenza, sia per i motivi di annullabilità che di nullità. La precisazione è volta ad evitare sia le incertezze venutesi a creare a seguito delle oscillazioni giurisprudenziali in ordine all'identificazione dei casi di nullità e di annullabilità, sia il sussistere dell'incertezza legata all'inesistenza di un limite temporale per proporre l'impugnazione per i casi di nullità, che potrebbe essere spiegata anche a distanza di anni.

Si prevede, inoltre, il tentativo di conciliazione, da esperire in sede di prima comparizione, che teoricamente potrebbe evitare la prosecuzione di un giudizio che certamente impegna la giustizia, dai tempi notoriamente non brevi, anche se poi in pratica si sono registrati più esiti negativi che positivi; peraltro l'ultimo comma, con la statuizione della decadenza dall'azione nel caso di mancata comparizione, ha inteso scoraggiare il comportamento assenteistico del ricorrente al fine di trovare un teorico ma possibile bonario componimento della controversia.

L'articolo 19 apporta modifiche all'articolo 1138 del codice civile che mirano ad assicurare l'inderogabilità dei criteri di ripartizione delle spese, fissati dalla normativa sostanziale, ovvero dei criteri fissati dal regolamento di condominio contrattuale incidenti sui diritti soggettivi salva la approvazione di eventuali deroghe con assenso totalitario, ad eccezione del divieto che le unità immobiliari siano adibite allo svolgimento della prostituzione.

La novità più importante è data dall'inserimento degli ultimi tre commi con i quali si è imposto l'obbligo della trascrizione del regolamento di condominio che assume rilevanza nodale più che per la trascrizione del regolamento contrattuale, apprestato dal costruttore venditore, soprattutto per i regolamenti convenzionali e per le modifiche ai regolamenti contrattuali originari, che in difetto di trascrizione o di richiamo nei singoli contratti di compravendita non possono essere opposte agli acquirenti o loro successivi aventi causa. A tal fine viene semplificata la procedura di trascrizione dei predetti regolamenti che avviene con la presentazione del verbale di approvazione sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea condominiale con firme autenticate. E tanto per obbligare il conservatore ad eseguire tali trascrizioni, alle quali attualmente non ritiene di dover ottemperare.

Modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

Per quanto attiene alle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'articolo 20 ne modifica l'articolo 63, prevedendo la sospensione di servizi ed utenze in danno del condomino moroso e l'applicazione di una indennità di mora pari all'interesse legale.

La *ratio* della modifica è evidente, nel senso che si tenta di scoraggiare fattivamente la morosità, spesso congenita, di alcuni condomini che indubbiamente influisce negativamente nella gestione condominiale.

Un'ulteriore modifica consiste nella liberazione dal vincolo di solidarietà per i condomini in regola con i pagamenti, per cui l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e non corrisposte da ciascun condomino.

Lo stesso articolo disciplina i criteri da porre a base dei rendiconti dell'amministratore, che debbono essere redatti in termini più analitici e dettagliati, nonché statuisce la solidarietà nel pagamento degli oneri condominiali, nei casi di vendita, fra acquirente e venditore della unità immobiliare, fino al momento in cui il condomino venditore ha inviato copia autentica del titolo di trasferimento del diritto di proprietà all'amministratore.

Si specifica, infine, che l'amministratore ed il consiglio dei condomini sono tenuti ad inviare su richiesta della parte venditrice al notaio rogante una certificazione relativa allo stato di pagamento degli oneri condominiali, compresi quelli derivanti da una delibera assunta precedentemente dall'assemblea ma non ancora eseguita e da eventuali liti in corso, a tutela dell'acquirente dell'unità immobiliare.

L'articolo 21 modifica l'articolo 66 solo per ciò che riguarda il termine di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'as-

semblea, che è portato da cinque a quindici giorni per dare al condomino un periodo di tempo più lungo, utile per aggiornarsi per l'intervento in assemblea.

L'articolo 22 modifica l'articolo 67 fissando il limite per le deleghe in assemblea, rapportato ad un quinto dei partecipanti al condominio e ad un quinto del valore proporzionale, ed introduce il divieto per l'amministratore di ricevere deleghe, nonché il divieto di esprimere il suo voto relativamente al consuntivo nel caso che sia anche condomino.

L'articolo 23 modifica l'articolo 68 puntualizzando che nella ripartizione della spesa per le riparazioni delle cose comuni va tenuto conto anche dell'uso potenziale delle stesse e prevedendo altresì la possibilità di millesimare i locali comuni che, a seguito della perdita della originaria destinazione (ad esempio locale ex caldaia dell'impianto centralizzato di riscaldamento), sono divenuti potenzialmente idonei a produrre reddito con una locazione.

Si precisa poi che nella determinazione dei valori millesimali si deve tener conto del mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso che esso comporti una maggiore e più intensa utilizzazione dei beni e servizi comuni. Si abbiano a mente, in proposito, gli uffici o studi professionali con considerevoli afflussi di pubblico che comportano una maggiore utilizzazione delle cose e servizi comuni.

L'articolo 24 sostituisce l'articolo 69 prevedendo che nel caso di variazioni delle originarie volumetrie alle unità immobiliari private il costo della revisione millesimale deve restare a carico del condomino che le ha effettuate e aggiungendo, fra i motivi di revisione delle carature millesimali, il caso di mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari allorché comporti una maggiore e più intensa utilizzazione dei beni e servizi. Viene poi innovativamente disciplinato l'*iter* processuale per la revisione delle tabelle millesimali in caso di mancato accordo totalita-

rio, stabilendo che qualora si voglia ricorrere all'autorità giudiziaria (per evitare che la notifica come attualmente previsto debba essere fatta a tutti i condomini, risultando così alquanto gravosa ed onerosa per i grandi edifici in condominio) va chiamato in causa solo il condominio in persona dell'amministratore *pro tempore*, il quale è tenuto nel termine di venti giorni dalla data di notifica dell'atto introduttivo del giudizio ad informarne tutti i condomini, inviando loro copia della citazione a mezzo raccomandata, sotto pena, in difetto, di revocabilità e risarcimento di eventuali danni, ferma restando la possibilità delle parti in causa, in caso di mancata o incompleta comunicazione da parte dell'amministratore, di chiedere al giudice adito di ordinare la comunicazione dell'atto introduttivo della lite anche a mezzo di pubblici proclami o con qualsiasi altro mezzo equivalente.

L'articolo 25 modifica l'articolo 70 attribuendo all'amministratore la possibilità di

stabilire una pena pecuniaria, la cui entità è deliberata dall'assemblea in via preventiva annuale, per le infrazioni al regolamento di condominio, e ciò nell'interesse di tutti al fine di garantire rispetto e ordine nell'ambito della vita condominiale.

L'articolo 26, infine, modifica l'articolo 71, prevedendo una serie di adempimenti a carico del condomino tra i quali l'obbligo di comunicare immediatamente all'amministratore le variazioni di residenza e domicilio, il trasferimento di proprietà e via di seguito. Adempimenti volti tutti a dare certezza sia per le convocazioni dell'assemblea sia in ordine ai soggetti tenuti al pagamento degli oneri condominiali, stabilendo altresì che il cosiddetto «condomino apparente», cioè colui che abbia tenuto un comportamento concludente tale da farlo apparire come proprietario dell'unità immobiliare, sia tenuto al pagamento degli oneri condominiali.

DISEGNO DI LEGGE

CAPO I

MODIFICHE AL LIBRO III, TITOLO VII, CAPO II, DEL CODICE CIVILE

Art. 1.

1. All'articolo 1117 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'alinea è sostituito dal seguente:

«Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo:»;

b) il numero 1) è sostituito dal seguente:

«1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, le facciate, incluso l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi, e in genere tutte le parti dell'edificio che per la loro funzione sono destinate e necessarie all'uso comune»;

c) il numero 3) è sostituito dal seguente:

«3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, gli impianti di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell'aria, delle telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini».

Art. 2.

1. All'articolo 1118 del codice civile, il secondo comma è sostituito dai seguenti:

«Gli atti e le sentenze che comportano modificazioni del valore proporzionale di ogni unità immobiliare devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione ai sensi dell'articolo 2643.

Il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle parti comuni o modificando la destinazione d'uso della sua proprietà esclusiva, sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni dell'edificio.

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

Art. 3.

1. L'articolo 1120 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1120. - (*Innovazioni*). - È innovazione ogni intervento che comporti un'opera o manufatti nuovi o l'istituzione o soppressione di servizi comuni, il mutamento di destinazione della cosa comune se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune e le trasformazioni sostanziali che comportino spese superiori a un quarto dei costi di esercizio sostenuti per la gestione ordinaria.

Gli interventi di cui al primo comma devono essere approvati con la maggioranza indicata dal sesto comma dell'articolo 1136.

Sono vietate le innovazioni e la realizzazione di opere o manufatti che possano re-

care 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. 4.

1. L'articolo 1121 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1121. - (*Innovazioni gravose o voluttuarie*). - È innovazione gravosa quella che comporta per la sua realizzazione una spesa che superi di un terzo l'importo del bilancio ordinario.

È innovazione voluttuaria quella che non offre alcuna utilità aggiuntiva all'uso dei beni e servizi comuni; qualora essa consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nelle spese.

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.

Nei casi previsti dal primo e dal secondo comma, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi delle innovazioni, versando l'importo corrispondente alla quota originaria della spesa per l'esecuzione dell'opera, aggiornata secondo i dati ISTAT».

Art. 5.

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

«Art. 1122. - (*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*). - Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio

o alle proprietà esclusive ovvero che rechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso, il condomino deve inviare all'amministratore la relazione tecnica descrittiva di qualsiasi lavoro intenda eseguire nel piano o porzione di piano di sua proprietà.

Il condomino deve comunicare altresì la data di inizio dei lavori e la loro presumibile durata; la comunicazione è corredata da copia del provvedimento di autorizzazione dell'autorità competente nel caso di lavori che necessitino di tale autorizzazione, con obbligo, al termine degli stessi, di presentare idonea certificazione di conformità dei lavori eseguiti alla relazione tecnica.

Nelle parti comuni o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino le condizioni di sicurezza imposte dalla legge. A tal fine l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accede alle parti comuni dell'edificio o chiede al proprietario, possessore o detentore a qualsivoglia titolo delle unità immobiliari private di consentire l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per redigere un piano di intervento, ove ciò occorra al fine di garantire le condizioni di sicurezza».

Art. 6.

1. L'articolo 1123 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1123. - (*Ripartizione delle spese*). - Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono

ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne, anche potenziale.

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

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per il rifacimento e la ricostruzione della facciata dell'edificio deliberate dall'assemblea sono a carico di tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centralizzato di riscaldamento sono ripartite secondo la superficie radiante delle singole unità immobiliari.

L'incremento della superficie radiante comporta l'obbligo della revisione della relativa tabella.

Il proprietario della unità immobiliare che ha operato l'aumento delle superfici radianti è tenuto a consentire l'accesso al tecnico incaricato dall'amministratore per la rilevazione ed il ricalcolo dell'effettiva superficie radiante. La spesa è posta a carico del condomino che ha effettuato la variazione».

Art. 7.

1. Il primo comma dell'articolo 1124 del codice civile è sostituito da seguente:

«Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e degli ascensori sono sostenute dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo».

Art. 8.

1. L'articolo 1125 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1125. - (*Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai*). - Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai nonché delle solette dei balconi e dei terrazzi aggettanti, limitatamente all'aggetto, sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura della pavimentazione e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Quando taluno degli elementi suindicati costituisce parte integrante della struttura portante dell'edificio, le spese sono suddivise fra tutti i condomini dell'edificio in proporzione al valore millesimale della proprietà».

Art. 9.

1. L'articolo 1126 del codice civile è sostituito dal seguente:

«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 relativa alle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; i restanti due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve da copertura, comprendendo in tale ripartizione anche i locali comuni da millesimare. Nel caso in cui il piano o la porzione di piano o il locale comune sottostanti il lastrico siano coperti parzialmente, la spesa è ripartita in proporzione alle superfici coperte».

Art. 10

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

«Art. 1129. - (*Nomina e revoca dell'amministratore*). - Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica due anni.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, deve presentare ai condomini, sotto pena di nullità della nomina stessa, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato.

I massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione 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.

L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

L'amministratore può essere altresì revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso di cui all'ultimo comma dell'articolo 1131, se per un anno non ha reso il conto della sua gestione, ovvero qualora abbia omesso di dare notizia all'assemblea di atti giudiziari promossi nei confronti del condominio e in ogni caso per l'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 1130 e se vi sono fondati sospetti di irregolarità.

Se, nel periodo massimo di sei mesi dalle dimissioni o dalla scadenza del mandato dell'amministratore, l'assemblea in due riunioni non ottiene il *quorum* previsto dal quinto comma dell'articolo 1136, la nomina di un

nuovo amministratore o la conferma dell'incarico a quello uscente è deliberata con la maggioranza di cui al primo comma del medesimo articolo 1136».

Art. 11.

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

«Art. 1130. - (*Attribuzioni dell'amministratore*). - L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

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

3) redigere il preventivo delle spese annuali da sottoporre all'assemblea nei termini e con le modalità di cui al numero 7);

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

5) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

6) versare i contributi condominiali e qualunque altro introito su conto corrente bancario o postale intestato al condominio;

7) rendere il conto della sua gestione entro il termine massimo di tre mesi dalla fine di ciascun anno di esercizio. Il rendiconto deve essere comunicato ai condomini almeno quindici giorni prima della data dell'assemblea. Tutti i documenti relativi al rendiconto devono essere messi a disposizione dei condomini per il loro esame presso il domicilio dell'amministratore nei quindici giorni precedenti la data dell'assemblea;

8) curare la tenuta del registro di contabilità, ove sono annotati il rendiconto annuale della gestione condominiale, i singoli movimenti, di entrata e di uscita, in ordine cronologico, indicando le somme riscosse e

la relativa causale e le uscite in modo dettagliato;

9) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale che deve contenere le generalità dei singoli proprietari, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, nonché le variazioni che dovessero verificarsi nel tempo in ordine al mutamento della titolarità dei diritti reali e di godimento. Tali elementi devono essere comunicati in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro sessanta giorni dalla variazione dei dati. In caso di comportamento omissivo dei condomini in relazione a quanto disposto dall'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria alla tenuta del registro di anagrafe, addebitandone il costo al condomino inadempiente;

10) curare il registro dei verbali delle assemblee e il registro di nomina e revoca dell'amministratore. Nel registro dei verbali delle assemblee condominiali devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte, le delibere e le dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Sul registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate le date di nomina e di revoca e gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale;

11) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, delle eventuali liti in corso e dei lavori deliberati ancora da eseguire nonché copia della documentazione posta a base del bilancio e di qualunque altra documentazione attinente al condominio, addebitandone la spesa al condomino richiedente.

L'omissione dei doveri e degli adempimenti di cui al presente articolo e di quanto stabilito dall'articolo 1129 comporta la revoca dell'amministratore».

Art. 12.

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

«Art. 1130-bis. - (*Consiglio dei condomini*). - L'amministratore è coadiuvato nell'espletamento del suo mandato dal consiglio dei condomini, composto da almeno tre partecipanti al condominio, nominati dall'assemblea. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

L'amministratore deve richiedere al consiglio dei condomini il parere in ordine all'esecuzione di eventuali lavori straordinari urgenti.

Il consiglio dei condomini deve prendere visione semestralmente della gestione. In caso vi riscontri irregolarità, il consiglio invita l'amministratore ad indire un'assemblea straordinaria per riferire dei fatti e per la eventuale revoca e nomina dell'amministratore; in difetto, il consiglio provvede alla convocazione ai sensi dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, nel rispetto dei termini e delle modalità stabilite dallo stesso articolo 66, su iniziativa anche di uno solo dei suoi componenti.

Nel caso in cui non si raggiunga la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136, ciascuno dei componenti del consiglio può rivolgersi all'autorità giudiziaria per la nomina del nuovo amministratore.

L'amministratore è tenuto a fornire in copia la documentazione relativa alla propria gestione al consiglio.

Il consiglio può essere incaricato di altri compiti dall'assemblea dei condomini. I consiglieri devono adempiere ai loro doveri con diligenza e sono solidamente responsabili con l'amministratore per i fatti o le omissioni di questi o quando il danno non si sarebbe prodotto se avessero vigilato in conformità agli obblighi della loro carica.

I consiglieri durano in carica due anni e possono essere revocati in qualunque momento dall'assemblea se vi sono fondati sospetti di irregolarità».

Art. 13.

1. L'articolo 1132 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1132. - (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*). - Qualora l'assemblea dei condomini, con la maggioranza di cui al primo comma dell'articolo 1136, abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, il condomino dissenziente, con atto comunicato all'amministratore a mezzo di lettera raccomandata, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza.

Il dissenso è esercitabile soltanto per la lite fra condominio e terzi e non per liti fra condominio e condomini.

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 alle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente».

Art. 14.

1. L'articolo 1133 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1133. - (*Provvedimenti presi dall'amministratore*). - I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori ed esecutivi per i condomini, salvo revoca da parte dell'assemblea.

Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, convocata direttamente dal condomino interessato nel rispetto dei termini e delle modalità di

cui all'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137».

Art. 15.

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

«Art. 1134. - (*Spese fatte dal condomino*). - Il condomino che ha effettuato spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente effettuata nella comprovata inerzia dell'amministratore».

Art. 16.

1. L'articolo 1135 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1135. - (*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*). - Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

1) alla nomina dell'amministratore e alla determinazione della misura del suo compenso;

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e della relativa ripartizione tra i condomini;

3) all'approvazione del rendiconto annuale predisposto dall'amministratore e della relativa ripartizione delle spese;

4) all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ivi comprese quelle imposte dalla legge, costituendo, se occorre, un fondo speciale;

5) alla nomina dei membri del consiglio dei condomini di cui all'articolo 1130-*bis*».

Art. 17.

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

«Art. 1136. - (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*). - L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento dei condomini che rappresentino un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio.

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 non può deliberare per mancanza del *quorum* di cui al primo comma, è riconvocata entro e non oltre trenta giorni una nuova assemblea che dovrà decidere sugli stessi argomenti all'ordine del giorno.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, nel rispetto dei termini e con le modalità stabiliti dall'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive o passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio».

Art. 18.

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

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

Delle deliberazioni dell'assemblea deve essere redatto verbale su apposito registro tenuto dall'amministratore che deve inviarne copia sia ai condomini presenti all'assemblea sia agli assenti.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento, assunte nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, ciascun condomino dissenziente può proporre ricorso all'autorità giudiziaria per qualsiasi vizio che possa inficiarne la validità.

Il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, entro quarantacinque giorni dalla data dell'assemblea, se il ricorrente vi ha partecipato, o dalla data di ricezione del verbale, se era assente, e in ogni caso nel termine di quarantacinque giorni da quando ne ha avuto notizia, sia per i motivi di nullità che di annullabilità.

Il ricorso non sospende l'esecutività della delibera, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

All'udienza di prima comparizione deve essere esperito il tentativo di conciliazione.

La mancata comparizione del ricorrente, senza giustificato motivo, comporta la sua decadenza dall'azione».

Art. 19.

1. L'articolo 1138 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1138. - (*Regolamento di condominio*). - Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a quattro, 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 e per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal quinto comma dell'articolo 1136, fatta eccezione per le clausole che incidono sui diritti soggettivi o che derogano al criterio legale per la ripartizione delle spese, che devono essere approvate con il consenso della totalità dei condomini, e per il divieto volto all'inibizione di attività integranti la prostituzione, che può essere approvato con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

Le proposte di revisione o modifica di disposizioni recate da un regolamento contrattuale, che incidano sui diritti soggettivi o derogano al criterio legale fissato per la ripartizione delle spese, devono essere approvate specificatamente con il consenso della totalità dei condomini.

Il regolamento può essere impugnato ai sensi dell'articolo 1107, con le modalità e nei termini di cui ai commi terzo e quarto dell'articolo 1137.

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 modo possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Il regolamento di condominio, sia contrattuale sia convenzionale, deve essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari del luogo ove è sito l'immobile.

Le successive modifiche apportate al regolamento contrattuale, al regolamento convenzionale e alle tabelle millesimali devono al-

trèsì essere trascritte a cura dell'amministratore.

Il conservatore è tenuto alla trascrizione degli atti di cui al presente articolo anche su semplice presentazione del verbale di assemblea sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea medesima, con firme autenticate».

CAPO II

MODIFICHE AL CAPO I, SEZIONE III, DELLE DISPOSIZIONI PER L'ATTUA- ZIONE DEL CODICE CIVILE

Art. 20.

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

«Art. 63. - Il rendiconto dell'amministratore deve contenere la descrizione analitica delle spese sostenute e la relativa ripartizione, il quadro delle entrate e delle uscite, il quadro dei debiti e dei crediti con esplicitazione dei fondi particolari.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione delle spese approvato in via sia consuntiva che preventiva dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Il decreto ingiuntivo per la riscossione delle somme dovute da ogni condomino deve essere promosso entro tre mesi dal giorno in cui il credito è diventato esigibile. In caso contrario ne risponde l'amministratore.

I creditori del condominio non possono pretendere il pagamento dai condomini in re-

gola con i versamenti, che sono liberati dal vincolo di solidarietà.

Ai fini di cui al comma precedente, l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e non corrisposte da ciascun condomino.

Il condomino che ha venduto la propria unità immobiliare risponde in solido con l'avente causa nei confronti del condominio per le obbligazioni sorte fino al momento in cui ha inviato all'amministratore copia autentica del titolo che attua il trasferimento del diritto.

L'amministratore e il consiglio dei condomini, in caso di compravendita di unità immobiliari, sono tenuti ad inviare, su richiesta della parte venditrice, al notaio rogante, una certificazione contenente l'indicazione:

- 1) degli oneri condominiali, il cui ammontare non è stato ancora liquidato o è divenuto esigibile;
- 2) degli oneri derivanti da una delibera assunta precedentemente dall'assemblea ma non resa ancora definitiva;
- 3) degli oneri relativi all'ultimo bilancio preventivo approvato dall'assemblea;
- 4) delle somme a qualunque titolo ancora dovute dal condomino venditore;
- 5) di eventuali liti in corso.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore è tenuto ad applicare un'indennità di mora pari al tasso dell'interesse legale e a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni e delle utenze suscettibili di utilizzazione separata, con un preavviso di quindici giorni da effettuare mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento».

Art. 21.

1. L'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 66. - L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario, ovvero quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i predetti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea, ordinaria o straordinaria, può essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno quindici giorni prima della data fissata per l'adunanza».

Art. 22

1. L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e più di un quinto del valore proporzionale.

L'amministratore non può essere delegato a rappresentare il condomino e nel caso sia anche condomino non può esercitare il diritto di voto per l'approvazione del consuntivo.

Qualora un piano o una porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è de-

signato dai comproprietari interessati; in mancanza, provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o di una porzione di piano dell'edificio e il conduttore di una unità immobiliare esercitano il diritto di voto per gli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni e sono obbligati in via principale nei confronti del condominio al pagamento degli oneri condominiali.

Per le deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta al proprietario».

Art. 23.

1. L'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 68. - Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, al regolamento di condominio devono essere allegate tabelle millesimali che precisino il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini nonché le quote per la riparazione delle spese comuni secondo l'uso anche potenziale.

Le tabelle di cui al primo comma possono comprendere anche i locali comuni, che abbiano perso la loro originaria destinazione e siano idonei a produrre reddito a favore dei condomini.

Nell'accertamento dei valori ai sensi del presente articolo non si deve tener conto del canone locatizio e dei valori commerciali, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o porzione di piano e della destinazione d'uso, ad eccezione del caso in cui il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari in-

cida in misura notevole sulla utilizzazione dei beni e servizi comuni».

Art. 24.

1. L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 69. - I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione anche parziale, di innovazioni o mutamenti della volumetria dell'unità immobiliare, è alterato apprezzabilmente il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. In tale ultima ipotesi la variazione millesimale accertata deve essere imputata all'unità immobiliare oggetto di variazione, con il conseguente adeguamento proporzionale delle quote. Gli oneri relativi alla revisione delle tabelle millesimali devono essere addebitati ai condomini proprietari delle unità immobiliari interessate da uno degli eventi;

3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia. In tal caso, ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

Nel giudizio di revisione delle tabelle millesimali deve essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore *pro tempore*.

L'amministratore, nel termine di venti giorni dalla data della notifica dell'atto di citazione, deve informarne tutti i condomini inviando loro copia dell'atto introduttivo del giudizio a mezzo lettera raccomandata.

L'omissione comporta la revocabilità dell'amministratore e l'obbligo al risarcimento di eventuali danni. Ove nel giudizio non risulti acquisita la prova della avvenuta comunicazione a tutti i condomini dell'atto introduttivo, il giudice, su istanza di una delle parti, può ordinare la comunicazione dell'atto introduttivo della lite anche a mezzo di pubblici proclami o con qualsiasi altro mezzo equivalente».

Art. 25.

1. L'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 70. - Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere irrogata dall'amministratore una sanzione pecuniaria la cui entità è deliberata dall'assemblea in via preventiva annuale.

In difetto di pagamento si applica l'articolo 63, secondo comma».

Art. 26.

1. L'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 71. - Il condomino e i suoi aventi causa sono obbligati a comunicare immediatamente all'amministratore il verificarsi dei seguenti fatti:

- 1) variazione di residenza o domicilio;
- 2) costituzione di usufrutto o altro diritto reale;
- 3) trasferimento di proprietà con indicazione del subentrante, relativo domicilio e codice fiscale;
- 4) in caso di successione *mortis causa*, nome e domicilio di tutti gli eredi e relativo codice fiscale.

In difetto della comunicazione di cui al primo comma tutte le convocazioni e le comunicazioni dell'amministratore si intendono validamente eseguite nell'ultimo domicilio a lui dichiarato e, in difetto, presso l'unità immobiliare dello stabile condominiale di proprietà del destinatario.

È altresì tenuto al pagamento degli oneri condominiali di cui all'articolo 1123 del codice il soggetto che, senza essere un condomino, si sia sempre comportato come "condomino apparente", in modo da ingenerare la convinzione di essere lui il proprietario dell'unità immobiliare».

