

I QUADERNI

Il Sole **24ORE**

# Consulente IMMOBILIARE

## La riforma del condominio

- tra "nuove" regole e conferma della giurisprudenza precedente



[www.tecnici24.ilssole24ore.com](http://www.tecnici24.ilssole24ore.com)

GRUPPO **24ORE**

# TECNICI 24

## SPECIALE CONDOMINIO

### Modulo **Condominio**

Completo, chiaro e aggiornato sulla disciplina vigente in materia di condominio per soddisfare le esigenze di informazione, gestione operativa e approfondimento di amministratori di condominio, agenzie immobiliari, società di amministrazione condominiale, facility manager.

### Modulo **Gestione Immobiliare**

La normativa civilistica, tecnica e fiscale sugli atti e contratti di compravendita, permuta, successioni, donazioni, vendite forzate, mutui, locazioni, contratti di global service e le tematiche del mondo immobiliare.

### Modulo **ViaLibera Condominio**

L'applicazione web ideale per l'amministratore di condominio che vuole avere sotto controllo la situazione dei propri condomini e contemporaneamente dei proprietari e inquilini.

## LA BANCA DATI SU MISURA PER TE!

**Organizzata in 16 moduli tematici** tra i quali scegliere per costruire la tua banca dati personalizzata. Ogni modulo offre un **panorama completo**

**della materia**, dagli aspetti normativi a quelli tecnici, fiscali e gestionali. **Facile da consultare**, grazie alla ricerca intelligente, semplice e intuitiva.

[www.tecnici24.com](http://www.tecnici24.com)

GRUPPO **24** ORE



# I QUADERNI DI Consulente IMMOBILIARE

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

INTRODUZIONE		<b>3</b>
APPROFONDIMENTO	• Le parti comuni (art. 1117 cod. civ.)	<b>5</b>
	• Il cosiddetto "supercondominio" (art. 1117- <i>bis</i> cod. civ.)	<b>8</b>
	• La modifica delle destinazioni d'uso (art. 1117- <i>ter</i> cod. civ.)	<b>10</b>
	• La tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117- <i>quater</i> cod. civ.)	<b>13</b>
	• Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art. 1118 cod. civ.)	<b>15</b>
	• L'indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 cod. civ.)	<b>17</b>
	• Le innovazioni (ordinarie, "agevolate" e vietate) (art. 1120 cod. civ.)	<b>18</b>
	• Le innovazioni gravose e voluttuarie (art. 1121 cod. civ.)	<b>24</b>
	• Opere su parti di proprietà o di uso individuale (art. 1122 cod. civ.)	<b>25</b>
	• Impianti non centralizzati (art. 1122- <i>bis</i> cod. civ.)	<b>27</b>
	• La videosorveglianza (art. 1122- <i>ter</i> cod. civ.)	<b>29</b>
	• La ripartizione delle spese (artt. 1123-1126 cod. civ.)	<b>31</b>
	• La sopraelevazione/Il perimento dell'edificio (artt. 1127-1128 cod. civ.)	<b>34</b>
	• L'amministratore di condominio: nomina, revoca, obblighi (art. 1129 cod. civ.)	<b>35</b>
	• Le attribuzioni dell'amministratore di condominio (art. 1130 cod. civ.)	<b>46</b>
	• Il rendiconto (art. 1130- <i>bis</i> cod. civ.)	<b>50</b>
	• Rappresentanza e legittimazione processuale (art. 1131 cod. civ.)	<b>53</b>
	• Il cosiddetto "dissenso alle liti" (artt. 1132-1133 cod. civ.)	<b>54</b>
	• Rimborso delle spese anticipate dal singolo (art. 1134 cod. civ.)	<b>55</b>
	• Attribuzioni dell'assemblea condominiale (art. 1135 cod. civ.)	<b>56</b>
	• Il procedimento assembleare (1136 cod. civ.)	<b>60</b>
	• L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea (art. 1137 cod. civ.)	<b>65</b>
	• Il regolamento di condominio (art. 1138 cod. civ.)	<b>67</b>
	• Rinvio ( <i>de residuo</i> ) agli artt. 1110-1116 cod. civ. (art. 1139 cod. civ.)	<b>71</b>
	• (Contenuto della) nota di trascrizione (art. 2659 cod. civ.)	<b>72</b>

• Lo scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ.)	<b>74</b>
• La riscossione degli oneri condominiali (art. 63 disp. att. cod. civ.)	<b>75</b>
• Il procedimento di revoca dell'amministratore (art. 64 disp. att. cod. civ.)	<b>79</b>
• Curatore speciale (art. 65 disp. att. cod. civ.)	<b>79</b>
• Convocazione dell'assemblea condominiale (art. 66 disp. att. cod. civ.)	<b>80</b>
• Partecipazione all'assemblea condominiale (art. 67 disp. att. cod. civ.)	<b>84</b>
• Le tabelle millesimali (art. 68 disp. att. cod. civ.)	<b>89</b>
• La cosiddetta revisione delle tabelle millesimali (art. 69 disp. att. cod. civ.)	<b>91</b>
• La "sanzione" per le violazioni al regolamento (art. 70 disp. att. cod. civ.)	<b>95</b>
• La (abrogata) associazione professionale dei proprietari (art. 71 disp. att. cod. civ.)	<b>97</b>
• I requisiti per l'incarico di amministratore (art. 71-bis disp. att. cod. civ.)	<b>97</b>
• Web del condominio (art. 71-ter disp. att. cod. civ.)	<b>99</b>
• Mediazione in materia condominiale (art. 71-quater disp. att. cod. civ.)	<b>100</b>
• Le norme inderogabili (dal regolamento) (art. 72 disp. att. cod. civ.)	<b>103</b>
• Adeguamento impianti (art. 155-bis disp. att. cod. civ.)	<b>103</b>
• Abbattimento delle barriere architettoniche (art. 2, legge 13/1989)	<b>105</b>
• Interventi per il contenimento del consumo energetico (art. 26, legge 10/1991)	<b>106</b>
• Impianti satellitari (art. 2-bis, legge 66/2001)	<b>107</b>
• Preveducibilità (art. 30, legge 220/2012)	<b>108</b>
• Il cosiddetto "foro del condominio" (art. 23 cod. proc. civ.)	<b>109</b>
• Entrata in vigore (art. 32, legge 220/2012)	<b>110</b>

Questo quaderno è a cura di

**Luigi Salciarini**, Avvocato, esperto della materia, che, accanto all'attività concreta nelle aule di giustizia, vanta numerose monografie e pubblicazioni sul diritto condominiale.

**Consulente**  
IMMOBILIARE

[www.tecnici24.ilsole24ore.com](http://www.tecnici24.ilsole24ore.com)

**Direttore Responsabile:**  
Ennio Bulgarelli

**Coordinatore editoriale:**  
Piera Perin

**Redazione:**  
Paola Furno

GRUPPO **24** ORE

**Proprietario ed Editore:**  
Il Sole 24 ORE S.p.A.  
Via Monte Rosa 91 – 20149 Milano

**Presidente:**  
Benito Benedini

**Amministratore Delegato:**  
Donatella Treu

Supplemento al n. 958 del Consulente immobiliare  
Reg. Trib. Milano n. 4143, 11.10.1956 ISSN 0010-7050

Questo fascicolo è stato licenziato per la stampa il 18.7.2014

Riproduzione, anche parziale, vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore

Stampa: Rotalito Lombarda – Via Sondrio, 3 – 20096 Seggiano di Pioltello (MI)

Redazione: per informazioni in merito a contributi, articoli e argomenti trattati:  
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692, fax 02.3022.3992, e-mail: redazione.consulente@ilsole24ore.com

Servizio Clienti Periodici: tel. 02-06.3022.5680, fax 02-06.3022.5400,  
e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Amministrazione Vendite:  
Via Tiburtina Valeria km 68,700 – 67061 Carsoli (AQ) – fax 02-06.3022.5402

# All'improvviso... la riforma del diritto di condominio

■ Come nel monologo teatrale “Novecento” di Alessandro Baricco dove i naviganti verso il Nuovo Continente avvistavano, improvvisamente, “L’America!!!” (nello stesso impreveduto modo in cui, come ci racconta l’Autore, chiodo e quadro decidevano, a un certo punto, di cadere dal muro) la riforma del condominio, approvata con la legge 220 del 21 dicembre 2012 (e in vigore dal 18 giugno 2013) è “caduta per terra” e ora giace proprio ai nostri piedi, si potrebbe dire, un po’ in frantumi.

A dire il vero, tuttavia, di una qualche riforma si discuteva già da anni, tanto che, due legislature fa, un testo di legge era giunto all’approvazione di uno dei due rami del Parlamento, cioè a metà dal guado, non lontano dalla meta. Quindi, c’era d’aspettarselo che prima o poi i nostri “legislatori” sarebbero riusciti a varare una riforma del diritto condominiale, anche perché lo spazio tra il “dire” e il “fare” era ormai quasi colmato.

Su altri fronti, però, non mancava chi confidava in un insuccesso, ben sapendo che mettere mano a un codice civile così “raffinato” come il nostro non era cosa facile, e anche perché, come esperienza insegna, non v’è nulla di più definitivo delle situazioni provvisorie, quale quella di un’eterna discussione su un progetto di legge.

In ogni caso, la similitudine del chiodo e del quadro di Baricco ben si applica alla nostra legge 220/2012, e non perché si vuole dar spazio a un eccesso di severità critica, ma perché sono proprio i senatori che, nella definitiva seduta del 20 novembre 2012 della Commissione Giustizia, hanno affermato che il testo soffre di «indubbie criticità condivise anche da operatori del settore» e che, però, è preferibile «una riforma... piuttosto che una “non riforma”», giustificando, in tal modo, un’approvazione senza le necessarie correzioni (cfr. resoconto stenografico della riunione sul sito [www.senato.it](http://www.senato.it)).

A conferma di ciò, il legislatore, a distanza di solo qualche mese dall’approvazione (rivelando così un’evidente “coda di paglia”) è di nuovo intervenuto sulla materia con un provvedimento (D.L. 145 del 23 dicembre 2013) che espressamente si dichiara integrativo (in realtà: “correttivo”) di alcune prescrizioni della “riforma” (legge 220/2012), salvo poi esser a sua volta ri/corretto in sede di conversione (cfr. legge 9 del 21 febbraio 2014).

È considerando questi emblematici antefatti, quindi, che il presente volume approccia a un esame del testo di legge, senza omettere, tuttavia, di valutare alcuni aspetti prettamente operativi, assai rilevanti proprio in sede di interpretazione.

Infatti, in primo luogo, va tenuto conto che il legislatore ha effettuato un intervento piuttosto

## **RIFORMA DEL CONDOMINIO**

introduzione

disorganico dal punto di vista “testuale”, procedendo, nel concreto, contemporaneamente a: **1.** conservare alcune parti – a volte molto estese – del vecchio codice civile; **2.** spostare – apparentemente senza particolari finalità – altre parti del vecchio testo da una posizione a un'altra dell'articolato; **3.** sostituire alcune locuzioni sia con termini che appaiono sinonimi, sia con altri dal significato senza dubbio differente; **4.** sopprimere alcuni termini/locuzioni; **5.** introdurre parti di testo del tutto nuove, sia come singoli termini, sia come periodi, sia come commi, sia, infine, come interi articoli. Da tale approccio non può che derivare per l'interprete, com'è intuibile, una rilevante difficoltà nella ricostruzione del senso esatto delle norme, attività che solo col tempo potrà essere effettuata con sufficienti certezze.

In secondo luogo, non può dimenticarsi che, relativamente alle “nuove” norme (cioè, a quelle introdotte *ex novo* nel già sedimentato *corpus* del diritto condominiale) manca del tutto un riferimento giurisprudenziale, e che, solo negli anni a venire (anche in questo caso), potrà formarsi un minimo di “orientamento”, dovendo invece aspettarsi fin da ora qualche iniziale, e contrastante, “sussulto” da parte delle prime pronunce.

Quella che quindi si preannuncia per tutti (giudici, avvocati, amministratori e condomini), non potrà che essere una navigazione “in mare aperto”.

*Luigi Salciarini*

L'art. 1117 cod. civ. è finalizzato a individuare il "contenuto" del patrimonio condominiale, cioè quali siano i beni e gli impianti posti in comproprietà tra tutti i condomini. Il meccanismo della norma prevede un "elenco" (non tassativo) di beni e impianti i quali, in ragione del loro inserimento nella lista, devono presumersi, appunto, condominiali. Secondo la norma, tuttavia, un "titolo contrario", cioè un "contratto" stipulato all'unanimità, può attribuire diversamente la proprietà (vale a dire, rendere condominiale una "cosa" non presente nell'elenco, oppure, anche, rendere esclusivo uno dei beni/impianti ivi elencati). Secondo una giurisprudenza praticamente definitiva anche la "destinazione oggettiva e strutturale" della "cosa" può attribuire diversamente la relativa proprietà, allo stesso modo del "titolo contrario" (cfr, ex multis, Cass., sent. n. 17993/2010).

### Vecchio testo

#### Art. 1117 cod. civ. – Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1. il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
2. i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, ~~per il riscaldamento centrale~~, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
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,

### Nuovo testo

#### Art. 1117 cod. civ. – Parti comuni dell'edificio.

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

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

## LE PARTI COMUNI

gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, **gli impianti per l'acqua**, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

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.** 

 Risulta sostituita la locuzione *"dei diversi piani o porzioni di piano"* con quella *"delle singole unità immobiliari"*. Le due diverse espressioni sono da considerarsi sinonimi, e la sostituzione non sembra comportare concreti effetti giuridici: può dirsi che in entrambi i casi il riferimento è alle proprietà esclusive. Allo stesso modo risulta "stranamente" invertita la locuzione "se il contrario non risulta dal titolo" che diventa "se non risulta il contrario dal titolo".

 L'inserimento testuale della frase *"anche se aventi diritto a godimento periodico"* appare operare un riferimento alla cosiddetta multiproprietà immobiliare (vedi artt. 69 e segg. del cosiddetto "Codice del consumo" – D.Lgs. 206/2005 e successive modificazioni). Tali norme, infatti, sotto il "capo" riguardante il *"diritto di godimento ripartito di beni immobili"* riguardano i contratti «della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente a oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore a una settimana». A dire il vero, però, il riferimento alle modalità di godimento delle proprietà private (sia esso esclusivo, o "turnario" come nella multiproprietà) non sembra ben armonizzarsi con una norma (l'art. 1117 cod. civ.) che si occupa esclusivamente dell'attribuzione della titolarità (e non, quindi, del godimento).

 All'interno dell'elenco di "cose" che, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., si presumono "comuni" vengono inseriti *"i pilastri e le travi portanti"*. L'integrazione appare perfettamente corrispondente alla giurisprudenza pregressa la quale non aveva mai dubitato del contrario. Infatti, per Cass., sent. n. 776/1982 «in tema di parti comuni dell'edificio condominiale, nella nozione di "muri maestri" di cui all'art. 1117 cod. civ. rientrano i pannelli esterni di riempimento fra pilastri in cemento armato, i quali – ancorché la funzione portante sia assoluta principalmente da pilastri e architravi – sono anch'essi eretti a difesa degli agenti atmosferici e fanno parte della struttura e della linea architettonica dell'edificio». Del pari, per Cass., sent. n. 1844/1953 «nel caso di costruzione in cemento armato, l'espressione «muro maestro» contenuta nell'art. 1117 cod. civ., non va riferita solamente alla intelaiatura di ritti e di architravi che costituisce l'ossatura dell'edificio, ma anche ai pannelli che ne riempiono i vani e che costituiscono nel loro insieme l'edificio, che senza di essi sarebbe un vuoto scheletro privo di funzionalità pratica».

 Altro termine inserito nell'elenco dell'art. 1117 è quello di *"facciate"*. Anche per tale "parte" la giurisprudenza precedente aveva affermato, senza dubbio, la condominialità, in

riferimento alla sua assimilazione al concetto di "pannello perimetrale", quest'ultimo, a sua volta, rientrando nella fattispecie di "muro maestro" (espressamente indicata nell'articolo). In particolare, per la Suprema Corte «la facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, e, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominalità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà». (Cass., sent. n. 945/1998).

  Nel par. 2) dell'art. 1117 cod. civ., il legislatore della riforma ha ritenuto di inserire le due ipotesi di "aree destinate a parcheggio" e di "sottotetti" anch'essi "destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune". Si tratta, ovviamente, di due "cose" che spesso fanno parte delle pertinenze dell'edificio e che, proprio per questo, non di rado generano contestazioni in ordine alla loro titolarità. Senza entrare nel merito delle caratteristiche di queste due diverse tipologie di beni, è opportuno sottolineare che il legislatore, nel fare riferimento alla "destinazione" (dell'area e del sottotetto) non ha fatto altro che riprodurre quel principio giurisprudenziale, già richiamato in epigrafe, per il quale «la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario» (Cass., sent. n. 17993/2010). In altri termini, l'inserimento nell'elenco dell'art. 1117 cod. civ. delle voci "parcheggio" e "sottotetto", sia in ragione della struttura della norma (che pone una mera presunzione *iuris tantum*), sia in forza del riferimento alla "destinazione", determina l'effetto di presumere tali beni comuni solo se aventi una corrispondente destinazione oggettiva. Come si vede, ben poca cosa quanto a effetti concreti.

 La sostituzione di "che servono" con "destinati" non sembra dar luogo a particolari (né "nuovi") effetti giuridici. Rimane il fatto che, secondo l'art. 1117 cod. civ., qualsiasi "cosa" fornisca un'utilità comune va presunta condominiale.

 Leggero *restyling* del par. 3) riguardante gli "impianti" condominiali, il cui elenco è stato integrato da alcune tipologie. Anche in questo caso, la parte dell'impianto destinata all'uso comune (come, per esempio, la caldaia dell'impianto per il riscaldamento) va presunta in comproprietà condominiale.

Resta intatto il riferimento alla "diramazione" come punto di discriminazione tra la parte comune e quella esclusiva dell'impianto (non dimenticando, però, che vi possono essere più diramazioni e che a ognuna di queste può verificarsi un "mutamento" di titolarità).

 Non proprio "cristallino" il significato dell'introduzione di quest'ultima parte al periodo costituente il par. 3). Appare piuttosto incongruente il riferimento a "impianti unitari" in un articolo che si occupa di impianti comuni. Invero, se l'impianto è unitario non v'è alcuna questione di diritto condominiale e, quindi, di gestione "comune" della cosa. Anche il "punto di utenza" sembra sovrapporsi al concetto di "diramazione" e il riferimento alle "normative di settore in materia di reti pubbliche" sembra riferirsi al fatto che all'interno dell'edificio vi possa essere un apparato, probabilmente non condominiale (ma "pubblico", o quanto meno "altrui"), al quale tutte le "utenze" si collegano. Qualche chiarimento sul punto potrà venire dall'applicazione della normativa sul cosiddetto "cablaggio" degli edifici e dalle relative norme che regolano l'installazione delle apparecchiature dei fornitori del servizio all'interno degli edifici in condominio.

## IL COSIDDETTO "SUPERCONDOMINIO"

La riforma ha introdotto nell'ambito della disciplina condominiale dedicata al condominio negli edifici questo nuovo articolo riguardante specificamente il cosiddetto "supercondominio"

Nel testo, invero, non c'è nessun espresso riferimento a tale termine, ma può dirsi del tutto pacifico che l'art. 1117-bis cod. civ. si riferisce a tale ipotesi che consiste proprio nel caso di più "edifici" abbiano, tra loro, parti in comune ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

Si tratta, quindi, del definitivo riconoscimento (legislativo) della fattispecie, dopo un "travaglio" giurisprudenziale che, seppur recentemente acquietatosi, durava da anni.

### Nuovo testo\*

**Art. 1117-bis cod. civ. – 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.**

\*Norma di nuova introduzione.

La norma, come visto, è di nuova introduzione ed estende al cosiddetto "supercondominio" l'applicazione di tutte le regole previste dal codice civile per l'ipotesi ordinaria di condominio. Il riferimento è a tutti gli articoli contenuti nel "capo II – Del condominio negli edifici" del "titolo VII – Della comunione in generale" del "libro III - Della proprietà", quindi a quelli che vanno dal 1117 al 1139 cod. civ.

Va tenuto presente che il richiamo del predetto art. 1139 cod. civ. determina anche l'applicabilità degli articoli precedenti (capo I) inerenti alla comunione "ordinaria", cioè di quelli dal 1110 al 1116, ovviamente, per quanto non previsto nella parte (capo II) specificamente dedicata. In questo caso, il riferimento primario, per esempio, è innanzitutto all'art. 1102 cod. civ. riguardante i criteri per l'utilizzazione delle parti comuni il quale, quindi, è applicabile anche al "supercondominio".

Ovviamente, il "patrimonio" la cui gestione è sottoposta alle regole condominiali è quello che riguarda il complesso immobiliare, vale a dire i beni e gli impianti comuni che sono riferibili (e in comune) ai singoli edifici. Sul punto, peraltro, è opportuno precisare che il supercondominio può essere composto sia da singoli edifici (che, probabilmente, costituiranno ex se ulteriori condominii), sia da unità immobiliari di diverso tipo, con la conseguenza che in quest'ultimo caso saranno applicabili (per il relativo patrimonio separato) le separate regole previste per la proprietà privata o per i rapporti di vicinato.

Come ultima precisazione in ordine alla predetta estensione operata dalla riforma, va anche evidenziato che l'art. 1117-bis cod. civ. precisa che "le disposizioni del presente capo" si applicano "in quanto compatibili".

Anche se si tratta di una locuzione piuttosto "di stile" e che non può non avere una certa utilità (seppur "residuale"), non sembra che ci siano ostacoli ad affermare che tutte le nor-

## IL COSIDDETTO "SUPERCONDOMINIO"

me relative all'ipotesi "ordinaria" di condominio, sono perfettamente applicabili all'ipotesi più "complessa" del supercondominio.

Va, sul punto, richiamato anche il testo del "novellato" art. 67 disp. att. cod. civ. nel cui comma 3 è contenuta una particolare disciplina dell'assemblea del supercondominio.

Sotto una diversa prospettiva, l'aver reso applicabile la normativa codicistica a questa "nuova" ipotesi condominiale determina inevitabilmente il richiamo a tutta quella giurisprudenza che in precedenza si è formata sul "supercondominio" e che oggi, ancor di più, reclama la sua validità applicativa.

Per fare giusto qualche esempio di conclusioni interpretative che possono considerarsi acquisite, è utile richiamare i principi per cui:

- il supercondominio sussiste quando singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, hanno in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass., sent. n. 17332/2011);
- la costituzione del supercondominio è automatica e *ipso iure* (Cass., sent. n. 17332/2011);
- il supercondominio esiste in funzione e ragione della specifica situazione di fatto (Cass., sent. n. 19939/2012);
- la disciplina codicistica prevista per il condominio si applica anche al supercondominio (Cass., sent. n. 13883/2010) e, quindi, anche ai rapporti costituitisi prima dell'entrata in vigore della riforma;
- il supercondominio è composto dalla totalità dei partecipanti di tutti i fabbricati (Cass., sent. n. 4340/2013);
- le delibere dell'assemblea generale del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli partecipanti degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (Cass., sent. n. 15476/2001);
- le disposizioni dettate dall'art. 1136 cod. civ. in tema di convocazione, costituzione e formazione e calcolo della maggioranze si applicano anche con riguardo al supercondominio (Cass., sent. n. 7286/2006);
- nel caso di un supercondominio (intendendosi per esso un complesso caratterizzato da più edifici strutturalmente autonomi ma aventi alcuni servizi in comune: per es. portierato, viali di accesso, giardino) si devono predisporre due tabelle millesimali: una riferita al valore di ogni singolo edificio in rapporto all'intero complesso degli edifici, e una propria di ciascun edificio (Cass., sent. n. 1206/1966);
- la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio a compiere atti conservativi, riconosciuta ex art. 1130 e 1131 cod. civ., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni all'edificio amministrato, non anche per quelli facenti parte del complesso immobiliare composto di più condomini, quale accorpamento di due o più singoli condomini per la gestione di beni comuni, che deve essere costituito e amministrato attraverso le deliberazioni dei propri organi e deve essere anche dotato di un proprio regolamento, che determini la misura in cui ciascun ente fondante partecipa alla gestione dei beni comuni, assumendo i relativi oneri e ripartendoli al suo interno (Cass., sent. n. 19558/2013);
- il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass., sent. n. 14898/2013).

## LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Anche nel caso dell'art. 1117-ter cod. civ., la legge 220/2012 (in vigore dal 18 giugno 2013) ha introdotto nel codice civile una norma del tutto nuova riguardante, secondo il tenore della relativa "rubrica" le "modificazioni delle destinazioni d'uso". La fattispecie, certamente innovativa per il diritto condominiale è di difficile interpretazione quanto al reale contenuto della norma, e non è difficile prevedere che impegnerà per lungo tempo gli interpreti e i giudici.

### Nuovo testo\*

**Art. 1117-ter cod. civ. – 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. 

\*Norma di nuova introduzione.

 L'istituto (o la fattispecie) delle "modificazioni delle destinazioni d'uso" è introdotto ex novo dal legislatore della riforma nel corpus del codice civile, e fatica non poco, come si vedrà, ad armonizzarsi con l'intero sistema del diritto condominiale che, in larga parte, è stato conservato dalla novella.

L'analisi dell'art. 1117-ter cod. civ. può essere utilmente affrontata tenendo presente i due diversi aspetti della norma: da una parte, l'elenco delle "prescrizioni" procedurali che si applicano al procedimento necessario per giungere a una valida delibera assembleare che disponga l'effettuazione di tali "modificazioni" e, dall'altra parte, quello che potrà essere il concreto contenuto della decisione dell'assemblea, vale a dire, l'esatta portata delle "modificazioni" medesime.

Per quanto riguarda l'aspetto più operativo delle regole procedurali, occorre precisare che la norma prevede che l'assemblea possa (e debba) adottare la relativa decisione:

– con l'elevatissimo *quorum* "qualificato" dei quattro quinti sia delle "teste", sia dei millesimi (800/1000). Si tratta della maggioranza più alta mai prevista per una delibera dell'as-

## LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

- sembra condominiale e che, inevitabilmente, si rivela fondamentale, come si vedrà, per individuare il contenuto "sostanziale" dell'operazione;
- la convocazione deve pervenire ai condomini con il preavviso "maggiorato" di 20 giorni rispetto a quello "ordinario" di 5 giorni previsto dall'art. 66 disp. att. cod. civ., e deve contenere l'indicazione della natura delle modificazioni, nonché le parti comuni interessate dall'operazione. Sul punto occorre evidenziare che l'utilizzazione del termine "pervenire" precisa in maniera definitiva che è dal momento in cui l'"atto" giunge al destinatario che deve calcolarsi il predetto termine di preavviso;
  - sempre detta convocazione, deve essere, col medesimo preavviso di 30 giorni, anche affissa nei locali/spazi di maggior uso comune. A tale proposito, il testo utilizzato dall'art. 1117-ter cod. civ. non contiene alcun riferimento ai requisiti temporali dell'affissione (se, per esempio, debba essere preventiva rispetto alla riunione), ma il problema si può risolvere agevolmente con l'applicazione dei principi generali per i quali è la funzione stessa della convocazione che richiede l'effettuazione anticipata;
  - la successiva deliberazione deve contenere a verbale la "dichiarazione" che sono stati adempiuti i predetti adempimenti procedurali.

Sempre dal punto di vista del procedimento, un effetto piuttosto "nascosto" generato dalla norma è quello che riguarda la prevista invalidità della convocazione. Va evidenziato, infatti, che l'art. 1117-ter cod. civ. prescrive espressamente la nullità della convocazione (qualora sia carente dei previsti predetti requisiti) con la conseguenza che il relativo avviso dovrà considerarsi come se non fosse stato effettuato (*tamquam non esset*). Ne consegue, però, che l'eventuale successiva delibera non sarà affetta da nullità, ma da mera annullabilità (come chiarito definitivamente da Cass., Sez. Unite, sent. n. 4806/2005, relativamente alle decisioni affette da vizi solo formali). A ben vedere, se la convocazione è nulla perché carente, deve considerarsi come se fosse inesistente, con la conseguenza che la riunione, ancorché effettuata, dovrà considerarsi priva di convocazione; caso nel quale una giurisprudenza ormai pacifica (formatasi specialmente per le ipotesi di mancata convocazione di un condomino) ravvisa un'ipotesi di, appunto, mera annullabilità.

Molto più incerta è la portata sostanziale della norma, vale a dire in cosa esattamente consistano le predette "modificazioni". Su tale questione, alcuni primi interpreti hanno ritenuto di intravedere la possibilità che il condominio possa procedere (a maggioranza, seppur qualificata) alla "vendita" (a terzi e/o a singoli condomini) delle parti comuni. Si tratta di un'impostazione che, però, appare del tutto confliggente non solo col tenore testuale dell'art. 1117-ter cod. civ. (che si riferisce sempre e solo all'utilizzazione dei beni/impianti), ma anche con i principi generali dell'ordinamento che non prevedono la possibilità che il singolo sia spogliato del suo patrimonio contro la sua volontà.

Una conferma di tale impossibilità, tra l'altro, è presente proprio nella normativa condominiale e, in particolare, nell'art. 1119 cod. civ. nel quale, anche e proprio in forza dell'intervento della riforma, è stata confermata la necessità dell'unanimità dei consensi per procedere a divisione di un bene comune.

Tornando all'art. 1117-ter cod. civ., va detto che la norma può essere compresa solo collocandola nel sistema generale del diritto condominiale, nel quale certamente si posiziona (proprio in virtù dei previsti requisiti, quale soprattutto l'elevato *quorum* richiesto) oltre la fattispecie delle innovazioni, all'interno della quale, tuttavia, una costante giurisprudenza ritiene già ricompresa l'ipotesi del mutamento della destinazione d'uso (cfr., tra le ultime, Cass., sent. n. 18052/2012, n. 15319/2011 e n. 5997/2008).

Se, quindi, si tratta di un'ipotesi che va al di là dell'ambito delle innovazioni, una sicura rilevanza, in ordine alla sua qualificazione, potrà assumere la rimozione del limite dell'inseribilità "all'uso o al godimento anche di un solo condomino" che la riforma ha soppresso

## LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

rispetto ai divieti previsti per le innovazioni dall'art. 1120 cod. civ.

In definitiva, la nuova ipotesi se non può certo consentire la vendita (a maggioranza) di una parte comune, appare invece permettere la modifica delle relative modalità di utilizzazione sino a escluderne taluna (si pensi, soprattutto, all'introduzione della possibilità di parcheggio nel cortile condominiale che comporti l'eliminazione di altre modalità di godimento dell'area).

Non è un caso, infatti, che la precedente giurisprudenza aveva richiesto l'unanimità dei consensi per le deliberazioni dell'assemblea aventi a oggetto la "soppressione" di una particolare modalità di godimento del bene o dell'impianto comune.

Per fare qualche esempio di tale precedente "orientamento", si vedano le seguenti pronunce:

- l'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117, nn. 2 e 3 cod. civ., per modo che la deliberazione di soppressione di detto servizio richiede, per poter essere validamente approvata, l'unanimità dei condomini, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, cod. civ., il quale vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni inservibili all'uso, al godimento anche di un solo condomino dissenziente, senza che possa rilevare la mancanza di assoluta irreversibilità della adottata decisione e la particolare onerosità del mantenimento e adeguamento degli impianti (Cass., sent. n. 3186/1991);
- sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dall'unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini, a meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio (Cass., sent. n. 2696/1975);
- l'utilizzazione a parcheggio di autovetture private di un'area comune alberata, originariamente goduta come "parco-giardino", in relazione alla sua apprezzabile estensione, non si traduce in un miglioramento della cosa comune, ma comporta mutamento e alterazione della destinazione della medesima, in pregiudizio dei diritti dei singoli condomini. Essa, pertanto, non può essere validamente deliberata dall'assemblea del condominio, con le maggioranze previste per le innovazioni utili (art. 1120, comma 1 e art. 1136, comma 5, cod. civ.), ma postula l'unanimità di tutti i condomini (Cass., sent. n. 4922/1977).

Si vedano anche, ragionando a contrario:

- la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo a una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, e anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (Cass., sent. n. 15319/2011);
- la delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune – di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali – a parcheggio dei motocicli, con individuazione degli spazi, delimitazione e assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo a una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino (Cass., sent. n. 5997/2008).

*A corollario dell'art. 1117-ter cod. civ., la riforma ha introdotto questo "nuovo" quater che specificamente si occupa, come si vedrà, della relativa tutela e dei provvedimenti adottabili a tal fine.*

### Nuovo testo\*

**Art. 1117-quater cod. civ.** – *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.** 

\*Norma di nuova introduzione.

 La norma si collega direttamente al precedente *quater* e prevede una "tutela", apparentemente specifica, riferibile alle "destinazioni d'uso.

A ben vedere, tuttavia, il relativo disposto non fa riferimento alle "modificazioni", con la conseguenza che la tutela è applicabile "normalmente" a prescindere dal fatto che siano state, appunto, realizzate le predette "modificazioni".

Dal punto di vista della finalità della fattispecie, l'art. 1117-*quater* cod. civ. si indirizza verso la conservazione (e, quindi, la tutela) delle facoltà di godimento che i condomini abbiano sulle parti comuni, come consentite dalla relativa destinazione oggettiva e strutturale.

Ne deriva che rimangono validi i principi che la giurisprudenza ha fissato nell'interpretazione dell'art. 1102 cod. civ. proprio con riferimento all'individuazione della portata di tale "destinazione", e per i quali detta portata è quella che risulta dall'oggettiva natura e struttura della "cosa", intesa in senso "dinamico", comprendente, cioè, non solo quella originaria ma anche l'eventuale diversa destinazione che i condomini hanno, nel concreto, effettivamente dato durante la vita dell'immobile, in funzione di nuove esigenze di gestione/utilizzo.

Dal punto di vista di analisi testuale, può dirsi che:

- il pregiudizio rispetto al quale si pone la tutela è quello che deriva da "attività", termine che può intendersi nell'accezione piuttosto ampia di opere e/o di comportamenti;
- anche se il pregiudizio considerato dalla norma pare essere solo quello che incide "in modo sostanziale", va detto che, secondo i principi generali dell'ordinamento, deve ritenersi inammissibile qualsiasi nocumento a danno delle prerogative dei singoli, senza che possa affermarsi la legittimità di un pregiudizio "non sostanziale";
- la "tutela" prevista dall'articolo consiste, innanzitutto, in una diffida. Tale attività, però, non ha certo necessità di essere prevista dalla legge per poter essere attuata e/o intra-

## LA TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO

presa. Peraltro, la norma prevede che, oltre all'amministratore, anche il singolo condomino possa inoltrarla, con ciò generando una certa confusione di ruoli e di mansioni. Non v'è chi non veda come la sovrapposizione delle competenze tra amministratore e singoli condomini può facilmente portare a comportamenti confliggenti gli uni con gli altri (e, magari, anche al verificarsi di decadenze);

- viene prevista anche la facoltà di chiedere la convocazione dell'assemblea da parte dei singoli condomini (evidentemente nei confronti dell'amministratore, l'unico soggetto avente la specifica competenza). La norma, sul punto, si mostra come deroga all'art. 66 disp. att. cod. civ., tuttavia omette di disciplinare le conseguenze nel caso della mancata convocazione da parte dell'amministratore. Dal tenore testuale sembra potersi affermare che se si vuole "obbligare" l'amministratore a convocare, oppure se si vuole avere la facoltà di farlo direttamente nel caso di un suo inadempimento alla richiesta, dovrà ricorrersi al disposto del predetto art. 66 disp. att. cod. civ. (e quindi inoltrare l'istanza da parte di almeno due condomini, portanti con almeno un sesto dei millesimi: 167);
- notevole perplessità suscita la previsione di un *quorum* qualificato (comma 2, art. 1136 cod. civ.) per la delibera assembleare che decide in merito alla "cessazione" delle attività pregiudizievoli. Sussiste, infatti, una certa incongruenza con il comma 4 dell'art. 1136 cod. civ. nel quale è previsto un identico *quorum* per le deliberazioni inerenti alle "liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore". Ora, non può proprio dirsi che la delibera che si occupi della tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni non rientri negli "atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" che, invece, l'art. 1130 cod. civ. afferma ricompresi nelle attribuzioni dell'amministratore.

## DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI

Divieto di rinuncia unilaterale alla comproprietà

Divieto di sottrazione all'obbligo di pagamento delle spese

Facoltà di distacco unilaterale dal riscaldamento centralizzato

Con un intervento sull'art. 1118 cod. civ., il legislatore della riforma ha introdotto, oltre ad alcune precisazioni, che però non sembrano rilevanti quanto a effetti giuridici, anche un riconoscimento "legislativo" all'ipotesi del **distacco unilaterale dall'impianto centralizzato per il riscaldamento**.

Rimangono fermi nella norma sia il divieto di rinuncia unilaterale alla proprietà, sia l'impossibilità per il singolo di sottrarsi all'obbligo di partecipare agli oneri per la conservazione delle parti comuni.

### Vecchio testo

**Art. 1118 cod. civ. – Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.**

Il diritto di ciascun condomino ~~sulle cose indicate dall'articolo precedente~~ è proporzionato al valore ~~del piano o porzione di piano~~ che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, ~~sottrarsi al contributo nelle~~ spese per la loro conservazione.

### Nuovo testo

**Art. 1118 cod. civ. – Diritti dei partecipanti sulle parti comuni.**

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

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

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

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il 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. 

## DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI

Di mero coordinamento (dovuto all'introduzione degli artt. 1117-*bis*, *ter* e *quater*) la sostituzione del riferimento all'articolo precedente, e senza concreto effetto giuridico, peraltro come anche in altre norme, la sostituzione del termine porzione di piano con unità immobiliare che il legislatore della riforma ha ripetutamente operato in più punti della novella.

Nel secondo comma risulta eliminata la finalità dell'eventuale rinuncia vietata (cioè, lo scopo di sottrarsi alle spese), che, però, trovasi riprodotta nel comma successivo. Il divieto di rinuncia alla comproprietà si riferisce esclusivamente alla possibilità che avvenga unilateralmente, essendo sempre consentito un trasferimento immobiliare consensuale.

Terzo comma di nuova introduzione, ma che ribadisce l'impossibilità per il singolo di sottrarsi all'obbligo di contribuzione alle spese. La particolarità maggiore è data dal riferimento al mutamento della destinazione d'uso della propria unità immobiliare (in proprietà esclusiva) e che, evidentemente, si riferisce al caso del peggioramento delle qualità dell'immobile. Nel caso del miglioramento di tali qualità (si pensi della trasformazione del garage in abitazione) si pone invece il problema opposto, consistente nella necessità della revisione delle tabelle millesimali derivante da mutamento della destinazione d'uso. Sul punto, la giurisprudenza (solo di merito) appare sostanzialmente per la negativa (App. Milano, sent. n. 486/2005; Trib. Torino, sent. 14 giugno 2001; Trib. Parma, sent. 14 gennaio 1998, nella cui motivazione è citata la conforme Trib. Genova, sent. n. 1994/1991; Trib. Milano, sent. n. 6860/1988) anche se non mancano pronunce di segno contrario (Trib. Pescara, sent. n. 92/2011; Trib. Torino, sent. n. 7051/1997).

Di grande rilevanza mediatica, ma di trascurabili effetti giuridici, è l'introduzione, un po' fuori contesto, del riconoscimento al singolo della facoltà di procedere al distacco (unilaterale) dall'impianto centralizzato per il riscaldamento.

Questo ultimo comma dell'art. 1118 cod. civ., in realtà, conferma tutto il precedente orientamento giurisprudenziale e, dal punto di vista testuale:

**a.** riconosce legislativamente, quindi, la legittimità della rinuncia unilaterale al servizio di riscaldamento (ma non alla comproprietà che rimane in capo a tutti i partecipanti);

**b.** lo subordina all'assenza di "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa". Si noti che il termine "notevole" appare riferibile solo agli squilibri (e non agli aggravii);

**c.** il condomino che si è distaccato rimane obbligato al pagamento (dell'integrale sua quota) delle spese per: **1.** conservazione dell'impianto, **2.** eventuale manutenzione straordinaria; **3.** opere di "messa a norma".

Inoltre, può dirsi che appare ancora valida quella giurisprudenza che ha riconosciuto dovute, da coloro che si sono distaccati, le maggiori spese corrispondenti all'aggravio verificatosi a carico degli altri condomini rimasti collegati all'impianto comune (Cass., sent. n. 11152/1997 e sent. n. 10214/1996). Del pari, può ritenersi applicabile alla fattispecie del distacco regolamentato dalla riforma anche l'orientamento giurisprudenziale che, in virtù del principio del *neminem laedere*, impone ai condomini "distaccati" di non creare squilibri nell'impianto comune, con la conseguenza che il partecipante che determini un qualsiasi pregiudizio agli altri condomini dovrà farsi carico delle conseguenze economiche (Cass., sent. n. 5974/2004).

## L'INDIVISIBILITÀ DELLE PARTI COMUNI

*Sostanziale conferma dell'art. 1119 cod. civ. mediante il quale si ribadisce l'indivisibilità delle parti comuni.*

### Vecchio testo

#### **Art. 1119 cod. civ. – Indivisibilità.**

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

### Nuovo testo

#### **Art. 1119 cod. civ. – Indivisibilità.**

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



Il principio dell'indivisibilità può dirsi pacifico e non ha mai dato luogo a sostanziali contrasti giurisprudenziali. Va precisato, però, che il concetto non è stato mai interpretato in senso assoluto, vale a dire come divieto insuperabile di procedere a divisione. In realtà, l'indivisibilità posta dall'art. 1119 cod. civ. va intesa nel senso che il singolo condomino non può imporre la divisione agli altri comproprietari contro la loro volontà.

In altri termini, alla comproprietà costituita sul patrimonio condominiale non si applica il comma 1 dell'art. 1111 cod. civ. secondo cui *"ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione"* (e ciò nonostante il richiamo contenuto nell'art. 1139 cod. civ.). In altri termini ancora, nel condomino non è riconosciuto un siffatto diritto "potestativo".

Di poco momento la precisazione introdotta *ex novo* dalla novella e riguardante la possibilità che la divisione avvenga *"con il consenso di tutti i partecipanti"* (cioè, contrattualmente), aspetto che, come visto, era già pacifico.

Quindi, è ancora valida (anche perché non smentita) la giurisprudenza per cui «finché perdura il vincolo condominiale, lo scioglimento parziale della comunione può essere deliberato soltanto all'unanimità, non potendo gli atti a maggioranza avere mai forza contrattuale. E, quindi, da escludere che singoli condomini possano imporre agli altri, contro la loro volontà, una divisione (parziale) di aree comuni o di locali comuni; né è al giudice consentito d'interferire nella sfera dell'autonomia prevista in vari condomini nel senso che egli, sia pure su domanda di alcuni di essi, possa sostituirsi alla volontà di tutti» (cfr. Cass. sent. n. 397/1974).

## LE INNOVAZIONI (ORDINARIE, "AGEVOLATE" E VIETATE)

*L'art. 1120 cod. civ. riguardante la fattispecie delle "innovazioni", vale a dire la realizzazione, in forza di una deliberazione assembleare a maggioranza (con spese ripartite tra i condomini), di una "opera nuova" (bene/impianto) prima non esistente nel condominio, è stato oggetto di un intervento di sostanziale integrazione. Infatti, conservato il testo precedente (ora distribuito tra il primo e l'ultimo comma della norma), è stato inserito un secondo comma (del tutto nuovo) riguardante una specifica (e ulteriore) fattispecie di innovazioni (composta, invero, da numerose "sotto/fattispecie") che potrebbero essere definite "agevolate", in considerazione della previsione di un quorum ridotto per la relativa deliberazione.*

### Vecchio testo

#### **Art. 1120 cod. civ. – Innovazioni.**

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

### Nuovo testo

#### **Art. 1120 cod. civ. – Innovazioni.**

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

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

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche,  per il contenimento del consumo energetico degli edifici  e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio,  nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale

## LE INNOVAZIONI (ORDINARIE, "AGEVOLATE" E VIETATE)

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.

di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto. 

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni. 

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

 Nessuna modifica/integrazione per il comma 1 dell'art. 1120 cod. civ. che rimane con lo stesso testo, conservando intatta la disciplina per le "innovazioni" realizzabili nel condominio. Si conferma del tutto, quindi, il riferimento al concetto della cosiddetta "opera nuova" (bene/impianto prima non esistente), e, di conseguenza, anche tutta la giurisprudenza sul punto che lungamente – negli anni di interpretazione/applicazione del codice civile – si è incaricata di individuare il discrimine tra la semplice "miglioria" (deliberabile con le maggioranze ordinarie) e la vera e propria "innovazione".  
Da porre attenzione alla modifica che la riforma ha apportato del comma 5 dell'art. 1136 cod. civ. (vedi in appresso nel commento della norma) che comporta un abbassamento del *quorum* deliberativo per "teste", quindi anche nel caso della delibera che dispone l'effettuazione di un'innovazione.

 Come preannunciato, la novella inserisce questo lungo comma 2 all'art. 1120 cod. civ., riguardante una nuova fattispecie (invero, una nutrita serie) di innovazioni. Tale ipotesi

## LE INNOVAZIONI (ORDINARIE, "AGEVOLATE" E VIETATE)

può ben denominarsi "agevolata" in quanto riguarda opere la cui realizzazione può essere deliberata dall'assemblea con il ridotto *quorum* previsto dal comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. (e non del comma 5, come nel caso delle innovazioni "ordinarie").

Tuttavia, la novità è tale solo in parte in quanto si tratta, per lo più, di ipotesi già previste dalla legislazione "speciale" applicabile al condominio (si pensi all'abbattimento delle barriere architettoniche, alle opere per il contenimento del consumo energetico, e quant'altro). Assolutamente infelice, in almeno un caso (come in appresso si vedrà) il coordinamento dell'art. 1120 cod. civ. con detta legislazione speciale, della quale la vigenza è completamente conservata (nonostante l'intervento della riforma abbia sostanzialmente "replicato", nella nostra norma, più d'una fattispecie).



La lunga serie di "nuove" tipologie di "innovazioni" è aperta dal par. 1 del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. riguardante le opere finalizzate a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti. La locuzione utilizzata non appare, quanto meno a prima vista, comportare un riferimento specifico a una determinata legislazione. In ogni caso, come per tutte le "voci" comprese in questo comma 2, sarà necessario che, in qualche modo, la deliberazione dell'assemblea che decide l'operazione dia conto espressamente delle necessarie caratteristiche tecniche. Come, infatti, ipotizzare l'applicazione del *quorum* agevolato del comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. se non a fronte di una qualche "certificazione" che comprovi che le opere sono davvero, per esempio, finalizzate a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'edificio?



Rientrano nella lista di innovazioni "agevolate" anche gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per le quali il legislatore della riforma ha addirittura disposto, in maniera che da più parti è stata giudicata del tutto immotivata, un innalzamento dei *quorum* deliberativi.

Infatti, per la deliberazione assembleare che dispone l'effettuazione di tali opere le maggioranze sono cambiate come segue:

Precedente <i>quorum</i>	Nuovo <i>quorum</i> della riforma
<b>Abbattimento barriere architettoniche</b> Art. 1136, cod. civ. (commi 2 e 3) Quorum secondo l'ordine di convocazione. In 2ª convocazione: 1/3 millesimi & 1/3 "teste".	<b>Abbattimento barriere architettoniche</b> Art. 1136 cod. civ. (comma 2) Maggioranza degli "interventuti" ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in 1ª, sia in 2ª convocazione).

Con identico intervento sul relativo testo, la novella ha modificato anche i *quorum* previsti nella legislazione "speciale", ex art. 2 della legge 13 del 9 gennaio 1989 (si veda, più avanti, la correzione apportata dalla riforma su detto art. 2).



Un'altra categoria di innovazioni "agevolate" riguarda le opere dirette al contenimento del consumo energetico.

Il riferimento è certamente alla legge 10/1991 e agli "interventi" previsti dal relativo art. 26 (quali, in particolare e infatti, quelli "volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1" – comma 2 di detto art. 26 – nonché, probabilmente anche quelli aventi a oggetto l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione – comma 5, stesso art. 26).

La ricomprensione di tale "voce" nella fattispecie delle innovazioni "agevolate" di cui al "nuovo" comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., tuttavia, confligge – quasi clamorosamente – con

## LE INNOVAZIONI (ORDINARIE, "AGEVOLATE" E VIETATE)

un'altra modifica introdotta dalla riforma (vedi in appresso) in base alla quale si va a mutare direttamente l'art. 26 della predetta legge 10/1991, modificando i *quorum* del comma 2 (che diventa, quindi, da "la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea" a "la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio").

In pratica, sembra proprio che la riforma abbia previsto due diverse maggioranze (quella del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. e quella del comma 2 dell'art. 26 della legge 10/1991) per la stessa tipologia di opere, a meno che non si voglia pensare che "le opere e gli interventi... per il contenimento del consumo energetico..." (di cui alla prima norma) e "gli interventi... volti al contenimento del consumo energetico" (di cui alla seconda norma) siano una cosa diversa.

Secondo una diversa opinione interpretativa, dette opere sarebbero invece (proprio) differenti, in quanto, l'art. 1120 cod. civ. va riferito agli interventi che hanno carattere "innovativo" (cioè comportano la realizzazione nell'edificio di una vera e propria "opera nuova", prima non esistente) ma non sono "certificati" dal punto di vista tecnico, mentre quelli di cui al predetto art. 26 (a prescindere dal loro carattere di innovazione, o meno) sono in ogni caso "certificati" attraverso la redazione di un "un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato" e, quindi, possono essere deliberati con i previsti *quorum* maggioritari particolarmente "privilegiati".

Da tale ultima impostazione consegue che, relativamente alle attività finalizzate al contenimento del consumo energetico, secondo la normativa attualmente vigente dovrebbero sussistere le seguenti ipotesi:

- a. "innovazioni" di cui al comma 2 dell'art. 1120 cod. civ.;
- b. "interventi" di cui al comma 2 dell'art. 26 della legge 10/1991;
- c. "innovazioni" relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore di cui al comma 5 dell'art. 26 della legge 10/1991.

Pertanto, con riferimento ai relativi *quorum* maggioritari, ne deriva il seguente schema:

Precedente <i>quorum</i>	Nuovo <i>quorum</i> della riforma
<p>CONTENIMENTO ENERGETICO (comma 2, art. 1120 cod. civ.) "innovazioni" <b>senza attestato/certificazione energetica</b> [non previsto]</p> <p>N.B.: in realtà si applicava comunque l'art. 1120 c.c. relativo alle innovazioni "ordinarie"</p>	<p>CONTENIMENTO ENERGETICO (comma 2, art. 1120 cod. civ.) "innovazioni" <b>senza attestato/certificazione energetica</b></p> <p>"...la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio."</p>
<p>CONTENIMENTO ENERGETICO (art. 26, comma 2, legge 10/1991) "interventi" <b>con attestato/certificazione energetica</b> "... maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea..."</p>	<p>CONTENIMENTO ENERGETICO (art. 26, comma 2, legge 10/1991) "interventi" <b>con attestato/certificazione energetica</b> "... maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio..."</p>
<p>TERMOREGOLAZIONE e CONTABILIZZAZIONE (art. 26, comma 5, legge 10/1991) "...a maggioranza..."</p>	<p>TERMOREGOLAZIONE e CONTABILIZZAZIONE (art. 26, comma 5, legge 10/1991) "...la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio."</p>

## LE INNOVAZIONI (ORDINARIE, "AGEVOLATE" E VIETATE)

Sul punto, peraltro, desta una certa perplessità l'evidente (e recentissimo) "dietro front" operato dal legislatore il quale, in un primo tempo, col D.L. 145 del 23 dicembre 2013, cosiddetto "Destinazione Italia" (in G.U. 300 del 23 dicembre 2013) aveva ritenuto di sopprimere proprio le parole "per il contenimento del consumo energetico degli edifici", per poi, in un secondo momento, ripensarci in sede di conversione con la legge 9 del 21 febbraio 2014 (in G.U. 43 del 21 febbraio 2014) che "sopprimeva la soppressione" (ritornando, così, al testo del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. introdotto *ab origine* dalla legge di riforma 220/2012). Non può negarsi che, dal punto di vista interpretativo, un qualche significato deve darsi a tale abortito tentativo di "riforma della riforma", la cui *ratio* non poteva che essere "correttiva" della legge 220/2012.

 Riguardo a "le opere... per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio", sussiste un implicito riferimento alla legislazione speciale, vale a dire alla legge 122/1989, la quale, al comma 1 dell'art. 9 prescrive che «i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti», prevedendo (al comma 3) anche che «le delibere che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile».

A prima vista, il richiamo del comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. è identico rispetto al passato, quindi sembrerebbe che la riforma, inserendo questa tipologia nel comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. (che, a sua volta, richiama lo stesso comma 2 dell'art. 1136 cod. civ.) non ha fatto altro che confermare la relativa disciplina.

Tuttavia, in conseguenza della modifica del comma 1 dell'art. 1136 cod. civ. (riguardante il *quorum* costitutivo della 1ª convocazione) probabilmente le maggioranze deliberative previste per tale riunione sono state modificate, con abbassamento del *quorum* per teste (cfr., più avanti, il commento a tale ultimo articolo).

 Il par. 2 del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. si chiude con un riferimento a "terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare..." all'evidente fine di procedere all'installazione di "impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili...". La norma sembra alludere alla possibilità che l'assemblea, con la maggioranza del comma 2 dell'art. 1136 cod. civ., non solo deliberi l'installazione diretta da parte del condominio di tali impianti, ma addirittura, come visto, costituisca a favore di terzi, un corrispondente diritto (reale o personale). Se così è, la "novità" introdotta dalla riforma costituisce un'evidente "rottura" con il sistema previgente che, da una parte, richiedeva l'unanimità dei consensi per la concessione a terzi di diritti reali sulle cose comuni, e dall'altra parte, sottoponeva a ben determinate e stringenti condizioni la locazione di una parte comune (compatibilmente con la possibilità di attuazione del diritto "soggettivo" di godimento spettante a tutti i partecipanti).

 Per quanto attiene alla "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" l'inclusione nell'elenco di innovazioni "agevolate" previste dal comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. comporta una sensibile "aggravamento" della maggioranza necessaria per la delibera.

Il relativo *quorum*, infatti, passa da quello del "vecchio" comma 3 dell'art. 1136 cod. civ., a

## LE INNOVAZIONI (ORDINARIE, "AGEVOLATE" E VIETATE)

quello del "nuovo" comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., cioè, nel concreto, a quello deliberativo della 1ª convocazione di cui al comma 2 dell'art. 1136 cod. civ.

La prescrizione viene poi confermata da un intervento diretto della riforma (vedi in appresso, nel commento alla specifica norma) sulla relativa legislazione speciale, attuato mediante una corrispondente modifica dell'art. 2-bis della legge 66/2001.

Invero, tale legge appare finalizzata a regolare, più limitatamente, le "tecnologie di radiodiffusione da satellite", non riguardando, almeno *prima facie*, anche i cennati "flussi informativi".

Il cambiamento dei *quorum* può essere così schematizzato:

Precedente <i>quorum</i>	Nuovo <i>quorum</i> della riforma
IMPIANTI DI RICEZIONE Art. 1136 cod. civ. (comma 3): 1/3 millesimi & 1/3 "teste"	IMPIANTI DI RICEZIONE Art. 1136 cod. civ. (comma 2) <i>Maggioranza degli "interventuti" ed almeno la metà del valore dell'edificio (sia in 1ª, sia in 2ª convocazione)</i>



Il penultimo comma del novellato art. 1120 cod. civ. contiene alcune norme procedurali relative all'assemblea che dispone le innovazioni "agevolate" di cui al comma 2 della stessa norma.

Viene prescritto che:

- al fine della realizzazione delle predette innovazioni, un solo condomino può chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea;
- l'amministratore "è tenuto", entro trenta giorni, a convocare l'assemblea. Secondo i principi generali, tale termine dovrebbe riferirsi all'attività di convocazione e non all'effettiva fissazione della riunione;
- la richiesta del condomino deve contenere le indicazioni necessarie per far comprendere la natura e la portata degli interventi innovativi;
- se la richiesta è lacunosa, l'amministratore "deve invitare senza indugio" il richiedente a integrare le informazioni fornite.

Qualche osservazione su tali ultime prescrizioni:

- secondo il tenore della norma, la richiesta di convocazione non potrebbe pervenire dal "terzo" di cui al par. 2 del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. (cioè, dal soggetto che ha acquisito un diritto reale o personale sulle parti comuni);
- la qualificazione come "interessato" del condomino richiedente è piuttosto ampia, e sembrerebbe riferirsi a soggetti che ricevono una qualche utilità dalla realizzazione dell'innovazione;
- come in altre parti delle nuove norme, non è previsto alcun rimedio (quale, per esempio, la possibilità di convocazione "diretta" di cui all'art. 66 disp. att. cod. civ.) nel caso di inadempimento della richiesta di convocazione da parte dell'amministratore.



Opportuna la conservazione integrale dell'ultimo comma dell'art. 1120 cod. civ. contenente le prescrizioni in merito alle cosiddette innovazioni "vietate".

L'elenco dei pregiudizi inammissibili è rimasto intatto, applicandosi, probabilmente, anche alle "nuove" innovazioni "agevolate" di cui al comma 2 della norma (e ciò nonostante il par. 3 ne contenga di suoi propri).

## LE INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE

*Nessuna modifica dalla riforma per l'art. 1121 cod. civ. che riguarda l'ipotesi delle innovazioni gravose o voluttuarie.*

### Vecchio testo\*

#### **Art. 1121 cod. civ. – Innovazioni gravose o voluttuarie.**

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

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

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

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

 La riforma non ha interessato in alcun modo il testo dell'art. 1121 cod. civ. (relativo alle innovazioni gravose o voluttuarie), con la conseguenza che può dirsi conservata la vigenza dei seguenti pacifici principi (in precedenza ampiamente applicati):

- la separazione di spesa prevista dall'art. 1121 cod. civ. si applica solo nel caso in cui l'innovazione sia gravosa o voluttuaria;
- è sufficiente che l'innovazione rivesta anche uno solo di tali caratteri (perché si applichi la relativa disciplina);
- si tratta di innovazioni deliberate dall'assemblea e non certo di opere effettuate autonomamente dal singolo condomino (da qualificarsi, queste ultime come "modificazioni" di cui all'art. 1102 cod. civ.);
- la disciplina distingue tra uso separato e non;
- è sempre riconosciuta la possibilità del subentro successivo da parte del condomino che non ha partecipato all'originaria installazione;
- la giurisprudenza sul subentro successivo ha puntualizzato che: a. chi subentra deve corrispondere agli originali partecipanti all'innovazione la relativa quota parte millesimale delle spese di installazione; b. la somma deve essere attualizzata; c. va decurtato l'importo corrispondente al normale deterioramento del bene/impianto.

Non va dimenticato, inoltre, che sussiste una differenza con le "opere nuove" realizzate come "modificazioni" ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. le quali possono dar luogo a una separazione di spesa anche se non configurano innovazioni gravose o voluttuarie (come, per esempio, nel caso dell'ascensore installato dal singolo).

## OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O DI USO INDIVIDUALE

Per l'art. 1122 cod. civ. la riforma ha apportato qualche modifica, con finalità sostanzialmente di sola precisazione. Rimane valido, anche in virtù dei principi generali, il divieto per il singolo di determinare documento alle parti comuni.

### Vecchio testo

**Art. 1122 cod. civ. – 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.

### Nuovo testo

**Art. 1122 cod. civ. – Opere su parti di proprietà o uso individuale.**

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

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

🗨️ Intervento "leggero" della riforma sull'art. 1122 cod. civ. che appare sostanzialmente confermato nel suo impianto normativo. È stata, innanzitutto, corretta la "rubrica" che, fin dall'approvazione del codice civile, recava un pacifico refuso (avendo scambiato "esclusiva" con "comune").

In particolare:

- la norma conferma il divieto, corrispondente al principio del *neminem laedere*, del danneggiamento delle parti comuni a causa della realizzazione di opere sulle proprietà esclusive;
- viene qualificato l'eventuale pregiudizio con un riferimento alla stabilità, sicurezza e al decoro dell'edificio, con un inserimento testuale prima non esistente, e in chiaro richiamo ai "divieti" contenuti nell'art. 1120 cod. civ. (riguardante le innovazioni);
- non immediatamente comprensibile il riferimento alle "parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale". La locuzione non si armonizza con i principi generali del diritto condominiale. Infatti: **a.** qualsiasi "parte" attribuita in proprietà esclusiva non può essere qualificata come "normalmente destinata all'uso comune" in quanto è completamente esclusa, solitamente *ab origine*, dal patrimonio del condominio; **b.** per le stesse ragioni, non si comprende cosa si voglia intendere con destinazione "all'uso individuale", soprattutto in considerazione della collocazione testuale in oggettiva contrapposizione con la pre-

## OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O DI USO INDIVIDUALE

detta proprietà esclusiva. Probabilmente il richiamo è al cosiddetto “uso esclusivo” che viene utilizzato, per prassi notarile, con riferimento ad alcune tipologie di “pertinenze” delle porzioni di piano, ma la cui qualificazione (proprietà? servitù? altro diritto reale?) è alquanto incerta.



La norma prevede anche l'obbligo (?) a carico del singolo proprietario di dare “preventiva notizia” all'amministratore delle realizzande opere, il quale, poi, ne riferisce in assemblea, all'implicito scopo dell'assunzione di eventuali provvedimenti. Il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1122 cod. civ. però, è piuttosto scarno e meglio avrebbe fatto il legislatore a precisare esattamente di che tipo di obbligo si tratti (se, per esempio, possa comportare anche la trasmissione di documentazione, degli eventuali progetti, delle planimetrie ecc.; in analogia, peraltro, da quanto previsto dalla stessa riforma nel successivo art. 1122-bis cod. civ. secondo cui «l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi»), e prevedendo, anche e soprattutto, un'efficace sanzione in caso di inadempimento.

## IMPIANTI NON CENTRALIZZATI

Di ricezione radiotelevisiva  
e di produzione di energia da fonti rinnovabili

Con l'art. 1122-bis cod. civ., ancora una norma "nuova" che si occupa di "impianti" tecnologici "non centralizzati", inserendosi, con una certa difficoltà di armonizzazione, nell'ambito delle opere che il singolo può realizzare sulle parti comuni.

### Nuovo testo\*

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

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

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

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

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

\*Norma di nuova introduzione.

 Va subito detto che la norma, del tutto nuova quanto a concezione e struttura, si inserisce nel sistema condominiale in evidente riferimento alle facoltà previste, in via generale, dall'art. 1102 cod. civ. (applicabile in virtù del rinvio posto dall'art. 1139 cod. civ.) che attribuisce al singolo la facoltà di effettuare delle "modificazioni" delle parti comuni al fine del (suo) miglior uso. Si tratta, quindi ed evidentemente, di una specificazione di tale detta disciplina generale.

## IMPIANTI NON CENTRALIZZATI

Nel particolare, occorre evidenziare che, innanzitutto, gli impianti presi in considerazione sono quelli "non centralizzati", con ciò confermandosi che non si tratta di installazioni condominiali, bensì, di quelle realizzate dai singoli partecipanti. Il comma 1 della norma si riferisce agli impianti tecnologici destinati all'accesso delle informazioni, mentre il comma 2 riguarda gli impianti finalizzati a produrre energia rinnovabile. A prescindere dalle precisazioni testuali (si veda il riferimento al lastrico per quanto riguarda gli impianti per la produzione di energia alternativa) le installazioni sono, ovviamente, consentite in tutte le parti comuni ove sia possibile (nel rispetto dei previsti limiti, qui di seguito richiamati) e anche, altrettanto ovviamente, sulla proprietà esclusiva dell'"interessato".

La norma permette l'operazione da parte del singolo condomino, subordinandola, ovviamente, alla necessità che sia realizzata *"in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio"*, con un testo che richiama certamente i limiti previsti dal citato art. 1102 cod. civ., e anche dall'art. 1120 cod. civ. (nella parte in cui riguarda le innovazioni "vietate").

L'"interessato", cioè il condomino che intende procedere all'installazione, è tenuto a fare comunicazione all'amministratore del contenuto (*"specifico"*) e delle modalità di esecuzione degli interventi, qualora comportino modificazioni delle parti comuni, evidentemente allo scopo di portare poi a conoscenza dell'assemblea le caratteristiche dell'intera operazione.

L'assemblea, a sua volta, potrà adottare gli opportuni provvedimenti, pure previsti dall'art. 1122-bis cod. civ., quali la prescrizione di modalità alternative, di cautele, o la prestazione di idonea garanzia.

Di particolare interesse, per quanto riguarda la specifica ipotesi dell'installazione dei pannelli solari (più ampiamente indicati come *"impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio"*, cfr. comma 2), è la possibilità per l'assemblea di provvedere (*"a richiesta degli interessati"*) a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto, con ciò evidentemente dando una risposta alla concreta necessità che l'installazione di tale tipologia di impianti sia possibile per tutti e non solo per il "primo" interessato (anche in considerazione della non esigua superficie occorrente per queste specifiche installazioni).

La norma garantisce anche *"l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale"* qualora sia *"necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere"* (in implicito riferimento a quanto già disposto dall'art. 843 cod. civ.). Sul punto occorre osservare che il relativo penultimo comma dell'art. 1122-bis cod. civ. non può certamente prescrivere che gli impianti installandi vadano a incidere sulle proprietà esclusive (determinando, per esempio, una servitù) sia perché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali (che, sempre per esempio, richiedono il consenso del titolare del "fondo servente"), sia e soprattutto perché la norma si occupa di installazioni sulle parti comuni. Ne consegue che il predetto "accesso" non può che riferirsi alla mera necessità che al fine di progettare e/o di installare impianti sulle parti comuni occorra accedere alle proprietà private (e non che l'installazione interessi queste ultime).

L'ultimo comma, infine, con una certa ovvietà, conferma che l'installazione degli impianti esclusivi non è soggetta ad autorizzazione (come, peraltro, non potrebbe, vista la facoltà concessa dall'art. 1102 cod. civ.). Rimane, però, sul punto valida la giurisprudenza che ha affermato la vincolatività di eventuali clausole regolamentari approvate contrattualmente che subordinino le predette prerogative ex art. 1102 cod. civ. all'autorizzazione dell'assemblea.

Dalla riforma, un apposito articolo (il 1122-ter cod. civ.) dedicato specificamente alla cosiddetta "videosorveglianza", che si presenta, nel sistema del codice civile, come una vera e propria novità, e ciò anche se, nel passato, numerosi sono stati gli interventi del "Garante della privacy" sull'argomento. Nonostante la "nuova" norma, però, importanti problematiche rimangono irrisolte.

### Nuovo testo\*

**Art. 1122-ter cod. civ. – Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.**

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

\*Norma di nuova introduzione.

 Nell'articolo sono contemplate alcune specifiche prescrizioni per gli impianti di videosorveglianza – introdotte, come detto, *ex novo* con questo "ter" – che consentono l'installazione con delibera adottata a maggioranza dall'assemblea (*quorum* di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ.).

Va subito detto che il *quorum* prescritto per l'installazione è quello previsto anche per le innovazioni (nella forma delle cosiddette "agevolate" del comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., che rimanda, appunto, al comma 2 dell'art. 1136 cod. civ.), e ciò correttamente in quanto, senza dubbio, la realizzazione di un impianto di videosorveglianza (prima non esistente) coincide col concetto di "opera nuova" configurante, appunto, la fattispecie innovativa. Sembra potersi dire che l'intervento della riforma vuole avere una finalità "sanante" riguardo alle (fondatte) perplessità già manifestate dal "Garante della privacy" al Parlamento [cfr. Segnalazione al Parlamento e al Governo (art. 154, 1 f) del Codice] del 13 maggio 2008] in ordine alla legittimità di tali opere in riferimento al rispetto della riservatezza dei singoli (probabilmente titolari, come singoli soggetti, di un autonomo diritto di "veto" non comprimibile dalla maggioranza).

Non va dimenticato, infatti, che per la giurisprudenza l'assemblea potrebbe non essere competente a decidere l'operazione (si veda, Trib. Salerno, sent. 14 dicembre 2010, per il quale «non rientra nei compiti dell'assemblea condominiale provvedere all'installazione di un impianto di videosorveglianza, giacché tale prestazione non appare finalizzata a servire i beni in comunione, neanche sotto il profilo dell'innegabile maggior sicurezza che ne deriverebbe allo stabile nel suo complesso»).

Del tutto ignorata la problematica sollevata dal Garante stesso in merito alla possibilità per gli eventuali "inquilini" (che, si badi, non sono condomini e non partecipano, secondo l'art. 1122-ter cod. civ., alla deliberazione sull'installazione della videosorveglianza) di dover essere interpellati in merito all'installazione, la quale, a ben vedere, comporta certamente un "trattamento" dei loro dati personali.

## LA VIDEOSORVEGLIANZA

Su tale ultima questione, le perplessità non possono che essere fondate, considerato anche che la fattispecie coinvolge valori costituzionali. A dire il vero, però, forse una soluzione può essere trovata nella conferma della validità e della vincolatività di tutte le regole previste dal cosiddetto "Codice *privacy*", le quali, tra l'altro, permettono una penetrante tutela per tutti i soggetti (inquilini, abitanti ecc.) i cui "dati personali" (si pensi, all'immagine) possano essere "trattati" dall'impianto di sorveglianza installato nello specifico condominio. Per avere un'idea della completezza di tale complesso di norme, è utile un riferimento ai cosiddetti "provvedimenti generali" sulla videosorveglianza (si veda, in particolare, quello del 29 aprile 2004 sostanzialmente confermato dal recente "Il condominio e la *privacy*", vademecum del Garante in materia approvato il 10 ottobre 2013) i quali, *in primis*, confermano che qualsiasi installazione di videosorveglianza deve essere vagliata alla luce dei principi di liceità, di necessità, di proporzionalità, e deve esser fatta oggetto di idonea "informativa".

In particolare, secondo il par. "6.2.5. Riprese nelle aree comuni" del predetto provvedimento generale del 29 aprile 2004, «L'installazione degli strumenti descritti nel paragrafo precedente, se effettuata nei pressi di immobili privati e all'interno di condomini e loro pertinenze (es. posti auto, box), benché non sia soggetta al Codice quando i dati non sono comunicati sistematicamente o diffusi, richiede comunque l'adozione di cautele a tutela dei terzi (art. 5, comma 3, del Codice). Al fine di evitare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615-bis cod. pen.), l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, per esempio antistanti l'accesso alla propria abitazione, escludendo ogni forma di ripresa anche senza registrazione di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri condomini.

Il Codice trova invece applicazione in caso di utilizzazione di un sistema di ripresa di aree condominiali da parte di più proprietari o condomini, oppure da un condominio, dalla relativa amministrazione (comprese le amministrazioni di residence o multiproprietà), da studi professionali, società o da enti no-profit.

L'installazione di questi impianti è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo, di regola costituite da illeciti già verificatisi, oppure nel caso di attività che comportano, ad esempio, la custodia di denaro, valori o altri beni (recupero crediti, commercio di preziosi o di monete aventi valore numismatico).

La valutazione di proporzionalità va effettuata anche nei casi di utilizzazione di sistemi di videosorveglianza che non prevedano la registrazione dei dati, in rapporto ad altre misure già adottate o da adottare (es. sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici, abilitazione degli accessi)».

*Una conferma pressoché completa per l'intero sistema di regole previsto dal codice civile per la ripartizione delle spese (artt. dal n. 1123 al n. 1126), con un limitatissimo intervento sulla ripartizione delle spese per l'impianto di ascensore.*

### Vecchio testo

#### **Art. 1123 cod. civ. – Ripartizione delle spese.**

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

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

#### **Art. 1124 cod. civ. – Manutenzione e ricostruzione delle scale.**

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa 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.

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.

### Nuovo testo

[nessuna modifica/integrazione]

#### **Art. 1124 cod. civ. – Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori.**

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

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

## LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

### **Art. 1125 cod. civ. – Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.**

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

### **Art. 1126 cod. civ. – 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.

[nessuna modifica/integrazione]

[nessuna modifica/integrazione]



La riforma colma una lacuna testuale inserendo anche i costi per l'impianto di ascensore nella ripartizione prevista per le scale.

L'estensione del disposto dell'art. 1124 cod. civ. anche a tale impianto, e cioè della ripartizione metà per millesimi e metà per altezza, conferma l'identica *ratio* applicabile (alle scale e, appunto, all'ascensore) che si fonda sul maggior logorio della parte comune determinato da coloro che la utilizzano per accedere ai piani superiori.

L'intervento della novella è perfettamente conforme a una giurisprudenza (che in precedenza era a dir poco definitiva) secondo cui «la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri convenzionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica *ratio*, alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani)» (cfr., tra le ultime, Cass., sent. n. 3264/2005).



Più rilevante è il cambiamento del concetto di "ricostruzione" con quello di "sostituzione" che, a ben vedere, risolve definitivamente il problema della ripartizione applicabile al caso della "sostituzione integrale" dell'impianto di ascensore già esistente (nel concreto, solitamente disposta per antieconomicità delle continue riparazioni).

Per detta ipotesi la giurisprudenza non è riuscita nel passato a fissare un criterio definitivo di ripartizione (se, quindi, si dovesse applicare il comma 1 dell'art. 1123 cod. civ. – a millesimi – oppure l'art. 1124 cod. civ. – sostanzialmente, in base all'uso), trovandosi un po' a metà tra la manutenzione e l'installazione *ex novo*.

## LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La riforma compie una chiara "scelta di campo" prescrivendo l'applicazione del secondo criterio e dando, certamente, un contributo alla deflazione del contenzioso sul punto (anche se, a ben vedere, in tal modo determinando un certo aggravio di costi per i proprietari dei piani superiori, soprattutto per quelle componenti di spesa che, pur facendo parte della "sostituzione integrale", non dipendono dall'utilizzo dell'impianto).

In ogni caso, può dirsi che rimane valida, ed estranea a questa ipotesi di "sostituzione" integrale dell'impianto, quella giurisprudenza che ha diffusamente affermato la necessità di ripartizione a millesimi (comma 1, art. 1123 cod. civ.) per le spese di "messa a norma" e/o "adeguamento" dell'impianto (cioè quelle determinate dall'entrata in vigore di "nuove" normative tecniche).

Infatti, è sempre stato pacifico che «le spese per l'adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE non rientrano tra quelle previste dall'art. 1124 cod. civ., poiché non dipendono da interventi correlati con l'intensità dell'uso, con la vetustà, con guasti accidentali: ne discende che esse vanno ripartite in base ai valori di proprietà delle unità immobiliari» (cfr., Trib. Taranto, sent. 23 maggio 1996; nonché le conformi Trib. Parma, sent. n. 859/1994 e Trib. Bologna, sent. n. 685/1995).



Ancora una volta, la riforma sostituisce la definizione di "piano o porzione di piano" con quella di "unità immobiliare", senza, però, che si generi alcun concreto effetto giuridico, e nemmeno pratico.

## LA SOPRAELEVAZIONE/IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO

*Nessuna modifica o integrazione per le ipotesi di sopraelevazione (sul lastrico solare o sull'ultimo piano dell'edificio) e di perimento del fabbricato, la cui regolamentazione si conferma quella del codice civile del 1942.*

### Vecchio testo\*

#### **Art. 1127 cod. civ. – Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

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

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

#### **Art. 1128 cod. civ. – Perimento totale o parziale dell'edificio.**

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

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

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

Il 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.

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

La norma riguarda direttamente l'amministratore di condominio ed è destinata a regolamentarne la funzione (insieme, come si vedrà, ai successivi artt. 1130, 1130-bis e 1131 cod. civ.). In particolare, l'art. 1129 cod. civ. (nel testo rinnovato dalla riforma) si occupa della nomina/revoca dell'amministratore, e dei relativi "obblighi".

A parte il comma 1 (oggetto di un limitato intervento), la norma è stata profondamente modificata/integrata, tanto che risulta praticamente impossibile (se non per aspetti assai limitati) effettuarne un confronto col testo previgente.

In ogni caso, si tratta di un intervento riformatore di radicale trasformazione (una specie di "tsunami" normativo), che certamente genererà numerose problematiche applicative, e i cui effetti potranno essere davvero compresi nella loro totalità solo in forza di un'interpretazione giurisprudenziale lungamente meditata.

### Vecchio testo

**Art. 1129 cod. civ. – 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 un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

### Nuovo testo

**Art. 1129 cod. civ. – Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.**

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

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

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

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. 🗨️ Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

🗨️ Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio. 🗨️

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

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

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

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

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

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea

per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

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

 Risulta innalzato il numero minimo di condomini (da 4 a 8) rispetto al quale diviene "obbligatoria" la nomina dell'amministratore. A prescindere da tale modifica meramente numerica, può dirsi che rimane confermato: **a.** il sistema di "calcolo" del numero dei condomini (utilizzato anche in varie altre norme, e ad altri fini) che considera come "unità" ogni proprietà "separata" (con la conseguenza, per esempio, che più comproprietari di un'unica porzione di piano, o un unico proprietario di più porzioni di piano, contano sempre uno); **b.** l'"obbligatorietà" della nomina va intesa nel senso che anche un singolo condomino può ottenerla dall'Autorità giudiziaria (qualora, ovviamente, i condomini siano più di otto); **c.** è sempre possibile la nomina dell'amministratore "facoltativo" (cioè, quando i condomini sono meno di nove); **d.** a detto amministratore "facoltativo" sono assegnati gli stessi poteri/doveri di quello "obbligatorio".

 Viene attribuita anche all'amministratore dimissionario la facoltà di adire l'Autorità giudiziaria per far nominare un nuovo incaricato (all'evidente scopo di consentire che le dimissioni presentate abbiano un concreto effetto e non si prolunghi senza fine l'automatica *prorogatio*). La modifica appare riprodurre le conclusioni a cui era giunta la giurisprudenza di merito che riconosceva tale possibilità sulla scorta di un'interpretazione analogica dell'art. 1105 cod. civ. C'è da chiedersi, però, come poter rimediare all'inerzia dell'assemblea nel caso di edifici con meno di nove condomini, nel caso in cui, per esempio, l'amministratore sia stato nominato, abbia successivamente presentato le sue dimissioni, e non possa chiedersi all'Autorità giudiziaria (perché non obbligatoria) la nomina di un nuovo incaricato.

 Appare fuori contesto, e scoordinata col sistema, l'introduzione (o meglio, l'apparente introduzione) dell'"accettazione" da parte dell'amministratore. Invero, per interpretazione più che pacifica, la nomina ad amministratore non necessita di accettazione, potendo la concreta esplicazione dell'attività raggiungere i medesimi effetti.

Occorre precisare che, nel concreto della prassi gestionale, l'amministratore viene nominato a fronte della presentazione di un "preventivo" che può ben essere qualificato come "offerta contrattuale", con la conseguenza che la successiva delibera di approvazione da parte dell'assemblea costituisce, da parte del condominio, una vera e propria "accettazione". In un tale contesto, non è certo logico chiedere un'ulteriore "accettazione" da parte dell'amministratore.

 Il nuovo testo dell'art. 1129 cod. civ. prevede che all'atto nella nomina (o a un successivo rinnovo) l'amministratore comunichi una serie piuttosto nutrita di dati anagrafici e professionali (al cui elenco nella norma si rimanda).

 La specificazione che il rimborso dei costi di copia debba essere "previo" sembra alludere a una condizione per il rilascio della documentazione. Tale aspetto, però, appare del tutto scollegato col pacifico diritto attribuito al singolo di ottenere copia di qualsiasi documento condominiale.

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

 Della documentazione condominiale è prevista, a quanto pare, una specie di "autenticazione" da parte dell'amministratore che, secondo il tenore della norma, sarebbe tenuto a "firmare" le relative copie. Invero, la finalità della "nuova" previsione è piuttosto impercettibile, non avendo l'amministratore (come qualsiasi "privato") alcun potere, appunto, di autenticazione.

 La riforma introduce l'obbligo di polizza di assicurazione per la RC professionale a carico dell'amministratore, subordinato, però, ad espressa richiesta da parte del condominio (cioè, dell'assemblea). Del tutto incerta la qualificazione giuridica di tale requisito eventualmente richiesto. Dal tenore della norma, sembra consistere in una "condizione sospensiva" della nomina, cosa che, se corretta, dovrebbe contemplare una successiva delibera di verifica della condizione, e, quindi, una "doppia" deliberazione per poter giungere ad un perfezionamento della nomina. Le caratteristiche della polizza, ovviamente, saranno determinate dall'assemblea all'atto della relativa richiesta (con ciò essendo anche possibile che sia sufficiente la polizza RC professionale già posseduta dall'amministratore a garanzia della sua normale attività).

Per quanto riguarda i costi di tale polizza ogni valutazione sulla relativa debenza (condominio oppure amministratore) appare del tutto sfornita di riferimenti testuali, e sembra doversi collegare alla specifica situazione di fatto, cioè a quanto effettivamente richiesto dall'assemblea o a quanto precisato nel preventivo/offerta da parte dell'amministratore.

 La norma prevede anche l'obbligo di adeguamento della polizza (nel caso di lavori "straordinari") che, però, non sembra condizionato alla richiesta dell'assemblea. In altri termini, per come è strutturato il relativo comma dell'art. 1129 cod. civ. appare risultare che, una volta richiesta la polizza all'atto della nomina, l'adeguamento sarà conseguentemente necessario.

La denominazione "lavori straordinari" si riferisce, evidentemente, alle attività di manutenzione straordinaria dell'edificio (vale a dire, a quelle che, secondo la giurisprudenza, hanno il carattere dell'imprevedibilità e/o generano spese dall'ingente importo). Nulla è previsto per quelli "ordinari".

 L'adeguamento della polizza deve essere effettuato all'inizio dei lavori "straordinari". Non appare chiaro quale possa essere la concreta finalità di tale "dovere" iniziale, e se, in caso di suo inadempimento, si possano avere ripercussioni in ordine all'esecuzione della relativa deliberazione assembleare (come, per esempio, l'invalidità dell'attività dell'amministratore, compreso il conferimento dell'incarico all'appaltatore). A prima vista parrebbe preferibile un'interpretazione negativa considerato che l'effettuazione dei lavori deriva e si collega a una decisione dell'assemblea, la stipulazione di un contratto col terzo non può essere travolta da una questione interna al condominio, e l'adeguamento della polizza è attività propria, e separata, dell'amministratore.

 È pure previsto che, quale garanzia per il condominio, possa essere utilizzata la polizza personale (RC professionale) dell'amministratore, già vigente e valida per la sua attività. In questo caso, occorre che la compagnia di assicurazione dichiari di garantire (e/o garantisca con un'apposita "estensione") anche i "rischi" per lo specifico edificio (in riferimento al predetto adeguamento dei massimali).

 *Nulla quaestio* sulla previsione dell'obbligatorietà (o almeno così sembra: cfr. "è affissa") dell'affissione della "targa" dell'amministratore di condominio in prossimità degli spazi

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

comuni che consentano la maggiore visibilità possibile. Lo scopo della norma, che ricalca identici provvedimenti amministrativi già adottati da numerosi Enti locali, è chiaramente quello di consentire, soprattutto ai terzi e alla Pubblica autorità, un'immediata identificabilità del responsabile della gestione.

 Identica previsione (affissione della "targa") per il soggetto che, in mancanza di amministratore (e il caso, per esempio, nell'edificio con meno di 9 partecipanti) svolga "funzioni analoghe". Davvero incomprensibile, però, questo riferimento alla possibilità che vi sia un soggetto che non sia un amministratore ma che, più o meno, ne svolga le mansioni, non essendo ammissibile tale fattispecie secondo i vigenti principi generali. Invero, nel condominio, per come è concepito dal codice civile, o l'amministratore è stato nominato dall'assemblea (con pieni poteri) oppure semplicemente non esiste: *tertium non datur*. E ciò anche nel caso che il "nominato" sia un condomino "interno". Non può non stupire, sul punto, una così spiccata superficialità da parte del legislatore della riforma.

 È previsto l'obbligo per l'amministratore di "*far transitare le somme ricevute... nonché quelle... erogate*" su uno specifico conto corrente bancario o postale. Questa previsione riproduce, praticamente in maniera pedissequa, quanto già affermato da pacifica giurisprudenza che comminata la revoca giudiziale per *mala gestio* all'amministratore che opera con modalità contabili foriere di confusione patrimoniale. Secondo la norma, il conto corrente deve essere "specifico" quindi dedicato al singolo condominio al quale deve essere, appunto "intestato". Non è ben chiaro il significato di "transitare". Se, cioè, i pagamenti e le erogazioni devono essere ricevuti/effettuate direttamente sul e dal conto, oppure se è possibile che, nel caso dei versamenti dei condomini (in contanti), l'amministratore riscuota personalmente (rilasciando, ovviamente, ricevuta) e poi provveda a versare le somme sul conto. Anche in riferimento alle norme sull'utilizzazione del contante, appare preferibile questa seconda interpretazione, almeno fino all'ammontare di € 1.000. (Cfr. l'art. 12 del D.L. 201 del 6 dicembre 2011 – cosiddetto decreto "Salva Italia" – convertito dalla legge 214 del 22 dicembre 2011, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", che ha ridotto la soglia della limitazione all'uso del contante e dei titoli al portatore al di sotto dei mille euro. Tale art. 12, prescrive, in particolare, che «Le limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore, di cui all'art. 49, commi 1, 5, 8, 12 e 13, del D.Lgs. 231 del 21 novembre 2007, sono adeguate all'importo di euro mille». Di conseguenza, il citato art. 49 afferma che è vietato «il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a euro mille» ...«anche quando è effettuato con più pagamenti inferiori alla soglia che appaiono artificiosamente frazionati»).

 Quasi "ovvio" il diritto di "accesso" alla documentazione relativa al conto corrente. Non idonea a una sufficiente tutela del singolo appare, invece, la precisazione che tale accesso deve avvenire "per il tramite dell'amministratore". Più efficace sarebbe stata la previsione della facoltà di "accesso" diretto da parte del singolo presso l'ente/organismo gestore del conto, magari prevedendo l'addebito dei relativi costi.

 Anche in questo caso, quasi "scontata" la previsione: **a.** dell'obbligo, per l'amministratore, di provvedere al cosiddetto "passaggio di consegne" alla cessazione dell'incarico (da intendersi, a qualsiasi titolo); **b.** della consegna di "tutta" la documentazione"; **c.** della ricomprensione nella "documentazione" sia di quanto riguardante il condominio, sia di

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

quanto di pertinenza dei singoli. Nessun accenno alla necessità che tale "passaggio" sia effettuato con tempi immediati.



Con grande dissonanza rispetto ai principi generali, la riforma ha previsto anche l'obbligo per l'amministratore di "eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni" anche se "alla cessazione dell'incarico" tale soggetto non ha più alcun potere. Premettendo che tale cessazione si ha solo con la nomina del "nuovo" incaricato, va evidenziato che tale obbligo comporta l'anomala prosecuzione di poteri in capo all'amministratore cessato, nonostante medesime facoltà siano in capo all'amministratore legittimamente in carica. Anche se è evidente che lo scopo del legislatore è quello di evitare pregiudizi (soprattutto quando i precedenti rapporti di gestione con i terzi continuano involontariamente nei confronti del "vecchio" amministratore: si pensi a una notifica), il tutto appare di difficile coordinamento col sistema del diritto condominiale.



Con un comma di assoluta novità, l'art. 1129 cod. civ. dispone l'obbligo per l'amministratore di agire per la riscossione forzata degli oneri dovuti dai condomini entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

A fronte della previsione di tale obbligo che appare, a priva vista, piuttosto chiara, la lettura meditata della norma fa invece scaturire le seguenti problematiche:

**a.** non viene precisato il significato del concetto di "chiusura dell'esercizio", potendosi riferire sia alla scadenza meramente temporale (per esempio, il 31 dicembre di ogni anno) sia all'approvazione del relativo rendiconto finale (certamente successivo). Non soccorre, sul punto, nemmeno il richiamo al procedimento ex art. 63 disp. att. cod. civ. (ricorso per d.i. provvisoriamente esecutivo) in quanto, per pacifica giurisprudenza, tale procedura può essere attivata sia in base al bilancio "preventivo" sia a quello "consuntivo";

**b.** nulla viene detto in ordine alla delibera che "dispensa" l'amministratore dalla riscossione forzata entro sei mesi, né della necessità di un particolare *quorum*. Ne deriva che, in base ai principi generali, la delibera potrà essere a maggioranza ordinaria (cioè, in base all'ordine di convocazione) quando si riferisce a una singola "dispensa" (*ad hoc*), oppure dovrà raggiungere i *quorum* minimi previsti per l'approvazione del regolamento di condominio qualora preveda una "dispensa" valevole "per sempre";

**c.** del pari, nulla è detto sulla derogabilità della norma, se, cioè, sia possibile che l'assemblea preveda un particolare "regolamento" della riscossione, per esempio disponendo *ab origine* che la "dispensa" valga per crediti fino a un certo importo. Né, sul punto, appare ostativo il disposto del penultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. che include l'art. 1129 cod. civ. tra le norme cosiddette "inderogabili", sia perché la giurisprudenza ha da sempre riconosciuto un certo margine operativo anche in questi casi, sia perché c'è sempre la possibilità dell'adozione di una clausola regolamentare all'unanimità (vale a dire, con valore contrattuale);

**d.** la norma sembra implicitamente disconoscere qualsiasi effetto alle ipotesi di "gestione straordinaria" (nel concreto delle amministrazioni condominiali, attuate in parallelo a quella "ordinaria" e riguardanti, di solito, le opere di manutenzione straordinaria dell'edificio) che abbiano tempi e modi diversi rispetto al normale esercizio di bilancio. Anche in questi casi, secondo l'art. 1129 cod. civ. il momento da cui decorre l'obbligo di riscossione non potrà che essere quello generale dell'intera gestione;

**e.** non vengono neppure precisate le conseguenze di un eventuale "inadempimento" da parte dell'amministratore (all'obbligo di riscossione forzata entro sei mesi). Ne deriva che, in applicazione dei principi generali, il medesimo sarà tenuto al risarcimento del danno, che

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

(data la natura dell'obbligo violato) non potrà che consistere negli eventuali esiti dannosi che possano derivare dall'omissione o dal ritardo.



Si conferma la durata annuale dell'incarico in corrispondenza con l'esercizio, altrettanto annuale, della gestione del fabbricato (e ciò nonostante che, nella discussione parlamentare in sede di approvazione delle riforme, fosse stato previsto un innalzamento a due anni).

Del tutto incongruente col sistema generale la previsione (innovativa?) di un rinnovo (tacito?) per uguale durata. A intendere il significato letterale, sembrerebbe che per il secondo anno di incarico non v'è necessità di una "conferma" espressa (e, quindi, dell'apposito inserimento dell'argomento nell'ordine del giorno dell'assemblea che approva il rendiconto), naturalmente salvo diversa richiesta dei condomini.

Tale ultima norma confligge completamente (clamorosamente?), e anche si sovrappone, con l'istituto della cosiddetta "*prorogatio*" in base al quale l'amministratore resta comunque in carica, anche dopo la scadenza/revoca/dimissioni, fino a che non viene sostituito. (Cfr., pacificamente e tra le moltissime, Cass., sent. n. 14589/2011, per la quale «l'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una "*prorogatio*" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore»).

Non pare sufficientemente fondata l'eventuale interpretazione che ravvisi una limitazione della *prorogatio* a solo un anno di durata e ciò perché verrebbe a caducare del tutto la *ratio* dell'istituto, che è quella di non lasciare l'edificio privo di amministrazione (a prescindere dalla sua effettiva durata).



Sostanzialmente ininfluyente appare – dal punto di vista giuridico – la precisazione che l'assemblea che delibera su revoca/dimissioni, debba anche decidere sulla nomina del nuovo incaricato. Non è comprensibile l'effettiva *ratio* di tale specifica prescrizione, anche in considerazione che, in eventuale mancanza, soccorrerebbe sempre la predetta *prorogatio*. Per dargli un minimo di senso (e di valenza concreta), potrebbe dirsi che tale comma vuole superare la necessità di una specifica indicazione all'ordine del giorno, ma anche questo aspetto appare proprio di poco momento.



Larghissima parte dell'art. 1129 cod. civ. è dedicata alla "revoca" dell'amministratore nell'ipotesi di violazione dei doveri d'incarico e, quindi, della cosiddetta *mala gestio*, rivelando – chiaramente, anche se in maniera implicita – una certa sfiducia del legislatore nei confronti di tale figura.

In ogni caso, e a prescindere da sterili dietrologie, può sinteticamente dirsi che la fattispecie è regolata come segue:

**a.** si conferma che la "revoca" è possibile in "ogni tempo" da parte dell'assemblea (in ossequio al principio della cosiddetta "fiducia" che deve sempre essere presente e permanere in ogni rapporto di mandato);

**b.** il *quorum* previsto per la delibera di revoca è quello ("qualificato" ex comma 4, art. 1136 cod. civ.) previsto per la nomina (come, peraltro, è sempre stato pacifico), e ciò qualunque sia l'ordine di convocazione;

**c.** la revoca può essere disposta anche dall'Autorità giudiziaria in casi specifici e, in generale, in caso di gravi irregolarità;

**d.** in tali casi, il ricorso all'Autorità giudiziaria può essere proposto anche solo dal singolo condomino;

**e.** detti casi specifici (oltre le "gravi irregolarità") sono:

– l'ipotesi del comma 4 dell'art. 1131 cod. civ. (vale a dire, quando l'amministratore non dà notizia, senza indugio, all'assemblea di citazioni o di provvedimenti che abbiano "un

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

*contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore" medesimo);*

- in caso di mancato rendiconto (escludendosi, quindi, il ritardo, con la conseguenza, pertanto, che il rendiconto presentato in ritardo – si veda il termine di 180 giorni di cui all'ultimo comma dell'art. 1130 cod. civ. – non permette la richiesta di revoca all'Autorità giudiziaria);
- tutte le "gravi irregolarità" previste nel prosieguo della norma (cfr. l'elenco composto da n. 8 ipotesi);

**f.** in due particolari casi di *mala gestio* [cioè: a. gravi irregolarità fiscali; b. mancata apertura e utilizzazione del conto corrente dedicato alla gestione] per poter richiedere la revoca all'Autorità giudiziaria il singolo condomino sembra dover prima sollecitare un pronunciamento dell'assemblea (sulla cessazione delle irregolarità e/o sulla revoca) e solo successivamente potrà presentare formale ricorso. Nessun chiarimento sussiste in ordine alle conseguenze della presentazione "diretta" del ricorso per revoca, senza preventivo pronunciamento dell'assemblea (improcedibilità?). Non sono altrettanto chiare le modalità di richiesta di convocazione dell'assemblea da parte del singolo (che, a rigore, dovrebbe avvenire tramite l'amministratore). Per quella che è la *ratio* della norma, sembra preferibile ritenere che tale facoltà sia diretta e non transiti attraverso l'attività dell'amministratore (come è previsto, in generale, nel meccanismo dell'art. 66 disp. att. cod. civ.), il quale – in quanto soggetto "revocando" – è certamente il meno disposto all'adempimento;

**g.** è previsto che in caso di revoca giudiziaria il ricorrente abbia rivalsa, per le eventuali spese sostenute, nei confronti del condominio, e quest'ultimo nei confronti del revocato. Anche in questo caso, non è ben chiaro se tale rivalsa si applichi a tutte le ipotesi di ricorso all'Autorità giudiziaria. [Considerato che, dal punto di vista testuale, la norma non costituisce un "comma" autonomo, ma si collega solo all'ipotesi descritta nel precedente par. f.];

**h.** viene invece chiarito, con un comma "a parte", che l'assemblea non può procedere nuovamente a nomina del soggetto che è stato revocato dall'incarico dall'Autorità giudiziaria. Non è dato sapere se tale divieto è "assoluto", o se ha una valenza temporale definita (e, quindi, vale solo per un certo numero di esercizi). Meglio sarebbe stato, infatti, prevedere una sorta di periodo limitato di incandidabilità (5 anni?), in armonia anche con altri ambiti dell'ordinamento che, anche in ipotesi ben più gravi, difficilmente adotta soluzioni così drastiche. In ogni caso, la delibera ugualmente adottata in violazione del predetto divieto dovrebbe esser qualificata come "nulla" (e non meramente "annullabile") in considerazione del fatto che è certamente *contra legem*.



La riforma ha introdotto questo ulteriore obbligo di specificazione degli importi del compenso all'evidente fine di risolvere la questione della remunerazione delle attività "straordinarie". In precedenza, infatti, una diffusa giurisprudenza aveva affermato la cosiddetta "omnicomprensività" del corrispettivo pattuito *ab origine* dalle parti (condominio e amministratore), anche se, a dire il vero, residuavano ipotesi in cui tale interpretazione non poteva essere applicata (si pensi, per esempio, alla necessità, non prevista in preventivo, di svolgere numerose mansioni per improvvise opere di manutenzione straordinaria dell'edificio).

L'obbligo è previsto "all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo" con evidente disarmonia – come in precedenza evidenziato – con la pacifica interpretazione che ritiene non necessaria alcuna accettazione da parte dell'amministratore. Peraltro va evidenziato che appare certo improbabile che possa essere effettuata una nomina senza che sia stata già presentata una richiesta (analitica) di compenso.

In ogni caso, la novella, in buona sostanza, prescrive la necessità di un "preventivo/offerta" analitico. Non è difficile prevedere che in forza di tale nuova "prescrizione" perderà valore ogni considerazione in merito all'omnicomprensività (o meno) del compenso, dovendosi per il futuro ritenere non retribuibile ciò che non è analiticamente specificato.

## L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI

Assolutamente sovradimensionata la "sanzione" della nullità che l'art. 1129 cod. civ. riferisce addirittura alla "nomina". Più equilibratamente, la norma avrebbe potuto prevedere solo l'omnicomprensività *ex lege* dell'importo del compenso non analiticamente specificato, mentre si è ritenuto di prescrivere nientemeno la caducazione dell'intera nomina, con ciò determinandosi, nel concreto, anche la non retribuibilità delle attività concretamente effettuate. Circostanza che appare senza dubbio iniqua nei confronti dell'amministratore che ha operato a favore dell'edificio.



Pacifico il riconoscimento "legislativo" dell'applicabilità delle norme sul rapporto di mandato alla relazione giuridica che intercorre tra il condominio (mandante) e l'amministratore (mandatario).



L'ultimo comma estende le regole dell'art. 1129 cod. civ. anche all'amministrazione degli "edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica", nei quali sussiste il cosiddetto "condominio di gestione".

## LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

*Una sostanziale conferma del testo dell'art. 1130 cod. civ., da sempre destinato a individuare quali siano i doveri d'incarico dell'amministratore (ma, anche, le sue facoltà). Più ampio e penetrante, invece, l'intervento della riforma sui "registri" di gestione, dei quali viene precisata un'analitica disciplina.*

*Assai rilevante, tra tutte, la "nuova" previsione di un termine per la presentazione del rendiconto annuale.*

### Vecchio testo

**Art. 1130 cod. civ. – 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) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

### Nuovo testo

**Art. 1130 cod. civ. – Attribuzioni dell'amministratore.**

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

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, **convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis**  e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la **fruizione** dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) **eseguire gli adempimenti fiscali**; 
- 6) **curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali**

## LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate; 

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

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

## LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

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

-  Qualche precisazione nel primo periodo del primo comma dell'art. 1130 cod. civ. Infatti, in virtù dell'inserimento di nuovi "obblighi" per l'amministratore anche nel precedente art. 1129 cod. civ., viene nella presente norma esplicitato il relativo richiamo espresso.
-  Quasi ovvio l'inserimento dell'obbligo di convocazione annuale dell'assemblea che approva il rendiconto di gestione, considerata anche, e soprattutto, la previsione del par. 10) dello stesso art. 1130 cod. civ. che impone il termine di 180 gg. per l'approvazione medesima.
-  Opportuno, anche se in buona sostanza scontato, l'inserimento dell'esecuzione degli adempimenti fiscali quale specifico obbligo dell'amministratore. Invero, nessuno dubitava che l'inadempimento a detta responsabilità comportasse una violazione dei doveri d'incarico e l'esposizione dell'amministratore a tutte le conseguenze derivanti dal relativo inadempimento.
-  Con i par. 6) e 7) la riforma ha inserito due lunghi periodi all'art. 1130 cod. civ. che riguardano sostanzialmente la tenuta dei (quattro) "registri" relativi all'amministrazione dell'edificio. Le implicazioni di tali norme sono più che altro "operative" e per quello che più direttamente riguarda l'interpretazione testuale può sinteticamente dirsi che:
- a.** viene prevista la tenuta di numerosi registri (il cui inadempimento, peraltro, costituisce ipotesi di "grave irregolarità" ai sensi del novellato art. 1129 cod. civ.);
  - b.** il primo registro è quello dell'"*anagrafe*", nel quale vanno registrati sia dati personali, sia quelli attinenti alle parti comuni e alle unità immobiliari esclusive. Va precisato che il D.L. 145/2013 (convertito con legge 9/2014) ha aggiunto, dopo la parola "sicurezza", la locuzione "delle parti comuni dell'edificio", con ciò chiarendo esattamente quali siano i relativi "dati" da riportare in detto "registro di anagrafe condominiale";
  - c.** è previsto l'obbligo per i singoli condomini di comunicare (in forma scritta, entro 60 gg.) le variazioni dei dati, ma anche (seppur implicitamente) i dati medesimi *ab origine*;
  - d.** nel caso di inadempimento (o di inerzia) a tale obbligo di comunicazione da parte del singolo, la norma consente all'amministratore di emettere un sollecito nei confronti del responsabile, e, decorsi ulteriori 30 gg., di procedere alla relativa acquisizione diretta con addebito dei relativi costi. Riguardo a tale ultimo aspetto, sembrerebbe che la norma preveda che l'amministratore imputi vincolativamente una cosiddetta "spesa personale" al singolo partecipante, in netto contrasto con la giurisprudenza precedente che, da sempre, ha affermato una totale incompetenza al riguardo da parte della gestione dell'edificio (amministratore o assemblea);
  - e.** il secondo registro è quello dei "*verbali*" dove sono riportati, appunto, tutti i verbali dell'assemblea (compresi quelli delle riunioni con presenze inferiori a quelle previste per la "costituzione"), le dichiarazioni rese dai condomini (che, sembra, debbano essere "brevis"), e al quale è allegato il "regolamento di condominio";
  - f.** il terzo registro è quello "*di nomina e revoca dell'amministratore*" nel quale sono "*annotate, in ordine cronologico*" le date della nomina/revoca di ciascun amministratore (e la conferma?) o gli estremi del provvedimento dell'Autorità giudiziaria avente identico contenuto;

## LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**g.** il quarto registro è quello "di contabilità" in cui vanno riportati, entro 30 gg. dall'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita (anch'essi in ordine cronologico). Tale registro (perché non gli altri?) può tenersi anche con modalità informatizzate.

 Nel par. 8) dell'articolo viene ribadito il, peraltro pacifico, obbligo di conservazione della documentazione condominiale da parte dell'amministratore. Non si comprende perché tale obbligo sia stato riferito solo "alla propria gestione" e non alle precedenti, o, comunque, a tutto ciò sia stato ricevuto dal precedente amministratore in sede di "passaggio di consegne". In ogni caso, sembra assai difficile, anche utilizzando (strumentalizzando?) il significato letterale di tale norma, che l'amministratore non sia tenuto alla conservazione di tutta la documentazione ricevuta in ordine alla gestione dell'edificio (e non solo quella relativa alla "sua" gestione). Anche in questo caso, non sono forniti chiari riferimenti per l'individuazione di quella particolare documentazione che è definita relativa "allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio".

 Nel par. 6) viene stabilito l'obbligo per l'amministratore di fornire al condomino una "attestazione" dello stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso, all'evidente fine di fornire una "fotografia" dello stato completo dell'unità immobiliare in sede di passaggio di proprietà ad altri. Tale obbligo non costituisce altro che una conferma del dovere dell'amministratore sia di rendere conto della sua gestione (anche *in itinere*), sia di fornire, a semplice richiesta, copia di ogni documentazione amministrativa.

 Nel par. 7), infine, ancora una conferma dell'obbligo di rendiconto, con la rilevante novità, però, del suo adempimento da parte dell'amministratore entro 180 gg. La norma (con colpevole dimenticanza) non specifica il *dies a quo* dal quale debba decorrere tale termine, ma si può affermare, con sufficiente certezza, che trattasi della data di chiusura dell'esercizio di gestione.

## IL RENDICONTO

(Modalità di redazione/presentazione)

*La riforma entra nel merito delle specifiche modalità di redazione del rendiconto annuale, alla cui presentazione è tenuto l'amministratore di condominio, inserendo nel codice civile il "nuovo" art. 1130-bis cod. civ. che pone più d'una regola al proposito.*

### Nuovo testo\*

**Art. 1130-bis cod. civ. – Rendiconto condominiale.**

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo. 

\*Norma di nuova introduzione.



Relativamente al rendiconto di gestione, va innanzitutto premesso che:

- si tratta di uno specifico obbligo posto dalla legge a carico dell'amministratore di condominio (in particolare, prescritto dal par. 10 del comma 1 dell'art. 1130 cod. civ.);
- medesimo dovere è, peraltro, previsto a carico del mandatario, dalla normativa sul rapporto di mandato (cfr. art. 1713 cod. civ.), pacificamente applicabile anche all'amministratore di condominio (cfr., peraltro, il "nuovo" penultimo comma dell'art. 1129 cod. civ.);
- non potrebbe ritenersi valida un'eventuale clausola del regolamento di condominio (ancorché contrattuale) che dispensi l'amministratore da tale obbligo. E ciò, da una parte, a prescindere dal fatto che l'art. 1130 cod. civ. (che, come visto, prescrive il relativo obbligo), non è ricompreso tra le norme considerate "inderogabili" dall'art. 1138 cod. civ.; e, dall'altra parte, perché l'eliminazione di tale adempimento snaturerebbe completamente la funzione dell'amministratore di condominio quale gestore di beni altrui, il tutto con inammissibili effetti *contra legem*. Sul punto, però, va precisato che

l'art. 1129 cod. civ. (compreso, invece, nel predetto elenco di norme inderogabili) qualifica come grave irregolarità "l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale";

- tale obbligo deve essere annuale, cioè va adempiuto mediante la presentazione di un "bilancio consuntivo" riferibile al corrispondente periodo di gestione del condominio (a prescindere dalla relativa concreta individuazione temporale: 1 gennaio-31 dicembre, o altre soluzioni);
- l'annualità dell'obbligo, oltre che alla gestione, corrisponde anche alla "durata" (sempre annuale) dell'incarico dell'amministratore (prescritta dall'art. 1129 cod. civ.);
- l'obbligo va adempiuto anche qualora si verifichi la prosecuzione dell'incarico in forza della cosiddetta "prorogatio", oppure anche nel caso del cosiddetto "rinnovo tacito" previsto dal nuovo testo dell'art. 1129 cod. civ.;
- secondo quanto disposto dal richiamato par. 10 del comma 1 dell'art. 1130 cod. civ. per la presentazione del rendiconto, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea condominiale per la relativa approvazione entro 180 giorni (dalla chiusura dell'esercizio);
- l'amministratore è ugualmente tenuto alla presentazione del rendiconto anche nel caso di suoi periodi d'incarico inferiori a un anno (si pensi al caso delle dimissioni, o della revoca anticipata).

Dal punto vista delle "nuove" regole introdotte, si rileva che il nuovo art. 1130-*bis* cod. civ. rompe recisamente lo schema operativo affermato dalla precedente (e pacifica) interpretazione giurisprudenziale, in base alla quale «per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione» (cfr., tra le molte, Cass., sent. n. 1405/2007).

Infatti, le norme introdotte dalla riforma specificano, piuttosto puntigliosamente, quali debbano essere le modalità di redazione/presentazione del rendiconto.

Nel far ciò, viene in particolare prescritto che:

- a.** il rendiconto deve contenere le voci contabili di entrata e di uscita;
- b.** deve altresì contemplare ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio;
- c.** le modalità di redazione/registrazione devono essere tali da consentire un'immediata verifica da parte dell'assemblea;
- d.** deve essere costituito da 3 "documenti": il registro di contabilità; il registro finanziario; e una nota esplicativa (con indicazione dei rapporti e delle questioni in corso).

Per di più, l'art. 1130-*bis* cod. civ., confermando in certi suoi punti una certa (malcelata) sfiducia del legislatore nei confronti dell'amministratore, prevede:

**1.** la possibilità per l'assemblea di nominare (con il *quorum* qualificato richiesto per la nomina dell'amministratore) un "revisore" (non necessariamente condomino) per la verifica della contabilità. Nonostante il dato letterale, può affermarsi che è legittima anche la nomina di più revisori. Sotto altro aspetto, desta notevole perplessità la possibilità che la "revisione" sia effettuata per "più annualità" soprattutto in riferimento agli effetti della già avvenuta approvazione assembleare del rendiconto annuale di gestione (cfr., sul punto, Cass., sent. n. 3291/1989, per la quale «l'approvazione del preventivo delle spese e della ripartizione delle stesse, nonché l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, le cui deliberazioni se non impugnate tempestivamente, con riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità, sono obbligatorie per tutti i condomini, con la conseguenza che il condomino dissenziente non può, in mancanza di formale impugnazione a termini dell'art. 1137 cod. civ., alla quale non

## IL RENDICONTO

può essere equiparata una contestazione scritta, sottrarsi al pagamento di quanto da lui dovuto in base alla ripartizione approvata»);

**2.** che i condomini possono (hanno il diritto di) prendere visione e di estrarre copia dei documenti giustificativi in ogni tempo. Anche in questo caso, la norma utilizza una locuzione troppo sintetica, ma può dirsi che i documenti visionabili sono tutti quelli di gestione e non solo i "giustificativi". Si conferma, come da principi generali già pacificamente applicati, che i titolari di tale facoltà sono solo i condomini formali intestatari delle porzioni immobiliari comprese nell'edificio (vale a dire i proprietari, gli usufruttuari ecc.) e non gli eventuali inquilini;

**3.** che le scritture e la documentazione devono essere conservate per dieci anni. Va rilevato, sul punto, che il dovere di conservazione che grava sull'amministratore di condominio è limitato, dal par. 8 dell'art. 1130 cod. civ. solo all'anno di sua gestione. Ne deriva, o ne dovrebbe derivare, che l'obbligo di cui alla presente norma non è riferibile a quest'ultimo soggetto, ma al condominio (cioè, ai condomini);

**4.** che l'assemblea può nominare anche un "consiglio di condominio" composto (questa volta necessariamente) da condomini. È previsto che tale organismo abbia funzioni "consultive e di controllo". Tale ultima specificazione amplia l'ambito di competenza che la precedente giurisprudenza assegnava al consiglio, il quale può agire, evidentemente, non solo "a richiesta" (come è nel caso della consulenza) ma anche "autonomamente" (al fine, appunto, di controllare). Nulla viene detto sulla maggioranza occorrente per la relativa delibera.

# RAPPRESENTANZA E LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

(Dell'amministratore di condominio)

*Nessuna modifica o integrazione per l'art. 1131 cod. civ. che riguarda i poteri/ doveri di rappresentanza e legittimazione processuale attiva/passiva attribuiti all'amministratore.*

## Vecchio testo

### **Art. 1131 cod. civ. – Rappresentanza.**

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

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

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

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

## Nuovo testo

### **Art. 1131 cod. civ. – Rappresentanza.**

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

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

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

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



Solo un coordinamento formale (dovuto all'inserimento dell'art. 1130-bis cod. civ.) per l'art. 1131 cod. civ. che rimane invariato nella sua sostanza.

Del tutto ignorate le rilevanti problematiche suscitate dalla "nota" e recente pronuncia Cass., Sez. Unite n. 18331/2010, relativa alla legittimazione processuale dell'amministratore.

## IL COSIDDETTO "DISSENSO ALLE LITI"

### Il ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore

*Nessuna modifica o integrazione per i due istituti del cosiddetto "dissenso alle liti" e del ricorso all'assemblea contro i provvedimenti presi dall'amministratore, la cui regolamentazione si conferma quella del codice civile del 1942.*

#### Vecchio testo\*

##### **Art. 1132 cod. civ. – Dissenso dei condomini rispetto alle liti.**

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

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

##### **Art. 1133 cod. civ. – Provvedimenti presi dall'amministratore.**

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

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

## RIMBORSO DELLE SPESE ANTICIPATE DAL SINGOLO

*Un intervento di natura meramente precisatoria sul testo dell'art. 1134 cod. civ. dedicato, da sempre, alla disciplina del rimborso delle spese eventualmente anticipate dal singolo condomino.*

### Vecchio testo

**Art. 1134 cod. civ. – Spese fatte dal condomino.**

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

### Nuovo testo

**Art. 1134 cod. civ. – 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. 

 La novella è intervenuta in due punti dell'art. 1134 cod. civ.: sulla rubrica, nella quale il concetto di "spese fatte dal condomino" è stato sostituito con "gestione di iniziativa individuale"; e nel corpo della norma, dove l'iniziativa del singolo che "ha fatto spese per le cose comuni" è stata diversamente indicata come quella di assunzione della gestione di tali cose.

La modifica sembra voler ampliare il concetto di attività posta in essere dal singolo che passa dalla mera effettuazione di spese al più esteso concetto di attività di gestione.

Gli effetti concreti di tale cambiamento testuale, tuttavia, appaiono completamente frustrati se si pensa che il diritto affermato resta sempre e solo quello al "rimborso", elemento che non può che riferirsi, anche dopo la riforma, alle spese anticipate dal singolo.

Rimane inalterata la condizione dell'"urgenza" come requisito imprescindibile per ottenere, appunto, detto rimborso.

L'onere della prova di tale requisito grava, ovviamente, sul richiedente (cioè sul singolo condomino che, nell'interesse comune, ha anticipato la spesa).

Graniticamente conforme la giurisprudenza precedente: cfr. Cass., sent. n. 27519/2011; n. 21015/2011; n. 9743/2010; n. 18192/2009; n. 16075/2007; n. 2046/2006; Trib. Roma, sent. n. 1260/2006; Cass., sent. n. 13371/2005; Trib. Roma, sent. n. 7679/2005; Cass., sent. n. 3522/2003; n. 4364/2001 e n. 7181/1997.

## ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Nonostante le limitate modifiche testuali apportate dalla riforma 2012 al testo dell'art. 1135 cod. civ., relativo alle "attribuzioni" dell'assemblea (cioè, alle sue facoltà gestionali e operative), le novità appaiono assai rilevanti, come nel caso del cosiddetto "fondo speciale" relativo ai costi per la manutenzione straordinaria dell'edificio. Ulteriori modifiche sono state poi apportate dal D.L. 145/2013 (convertito in legge 9/2014) che ha ancor di più specificato tale ultimo aspetto.

### Vecchio testo

**Art. 1135 cod. civ. – Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.**

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

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

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

### Nuovo testo

**Art. 1135 cod. civ. – Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.**

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

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria **e alle innovazioni**, costituendo **obbligatoriamente** un fondo speciale **di importo pari all'ammontare dei lavori**; 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.

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

**L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi**

## ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

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. 

 La riforma inserisce il termine “*innovazioni*” nel par. 4 dell’art. 1135 cod. civ. senza però determinare alcun concreto e nuovo effetto giuridico, essendo del tutto indiscusso che la decisione sulla realizzazione di “opere nuove” rientra pienamente nella competenza dell’assemblea.

 Rilevantissima novità consistente nella previsione dell’obbligo di costituzione di un “fondo speciale” con riferimento all’effettuazione di opere/lavori di manutenzione straordinaria dell’edificio e alla realizzazione di innovazioni. La “nuova” norma è la risultante del doppio intervento sull’articolato del codice civile sia della legge di riforma del condominio (n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013), sia del D.L. 145 del 23 dicembre 2013 (convertito in legge 9 del 21 febbraio 2014). Tali provvedimenti hanno strutturato la fattispecie su due ipotesi di “fondo” (ordinario e graduale) nettamente distinte e da considerarsi separatamente.

Per quanto riguarda il fondo speciale che si potrebbe definire “ordinario” (cioè quello che si riferisce ad opere per il cui pagamento non è prevista alcuna “gradualità”) secondo una prima interpretazione che allo stato può darsi della relativa nuova norma, va detto che:

**a.** per come è collocata la norma, il “fondo speciale” sembra riguardare tutte e due le ipotesi di opere/lavori: sia quella della manutenzione straordinaria, sia quella delle innovazioni. D’altronde non vi sarebbe motivo per fare distinzioni tra tali due ipotesi, le quali entrambe riguardano attività che non sono prevedibili (o preventivabili) e, quindi, “straordinarie”;

**b.** anche se non è precisato che la costituzione di tale fondo debba essere “preventiva”, si può ritenere, anche solo per mera ragionevolezza, che ciò sia necessario. Invero, senza tale necessità si verrebbe a perdere completamente la funzione di “garanzia” che evidentemente la fattispecie possiede. Nel concreto, la costituzione del fondo avverrà con la delibera che contemporaneamente dispone l’effettuazione delle opere/lavori;

**c.** con ancor più grave lacuna, la norma non specifica affatto se la condizione della precostituzione del fondo speciale è soddisfatta con la semplice delibera che lo prevede/dispone, oppure se è necessaria l’effettiva riscossione di tutte le quote dovute dai condomini. Sembra preferibile questa seconda interpretazione in quanto, in caso contrario, non vi sarebbe alcuna differenza con la normale delibera che decide l’effettuazione dei lavori/opere e approva la ripartizione dei relativi costi tra i condomini (con relativa riscossione rimandata a un momento successivo). È ovvio che, se questi sono significato e portata della “novità” introdotta dalla riforma, l’effettuazione di tali attività “straordinarie/innovative” sarà resa assolutamente difficoltosa;

**d.** non appare in alcun modo affrontato il problema delle “varianti in corso d’opera” (frequenti nel caso di appalto di lavori di manutenzione straordinaria) le quali, non di rado, generano un aumento del costo complessivo dei lavori. Sul punto, se si ritiene che anche in

## ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

questo caso l'assemblea debba deliberarne l'effettuazione (e non possa essere sufficiente l'originaria decisione), non potrà non dirsi applicabile, anche nell'ipotesi di tali "varianti", la necessità della preconstituzione (e della preriscossione) del predetto fondo speciale;

**e.** del pari, a fronte della probabile necessità che dette opere siano necessariamente realizzate (si pensi a quelle "straordinarie" destinate alla sicurezza dell'edificio) non appare percorribile la soluzione di deliberare lavori per un importo "maggiorato" per consentire la "copertura" di prevedibili morosità. In tal caso, sussisterebbe una violazione della corrispondenza riscosso/erogato determinata dal fatto che l'intera quota versata da taluni condomini sarebbe utilizzata per coprire le somme non corrisposte da altri; senza dimenticare, per di più, che – in forza di tale "spostamento" di somme – si avrebbe anche un'alterazione delle morosità nei confronti dei terzi.

Per quanto riguarda, invece, il "fondo speciale graduale" la norma, per come è stata prevista e introdotta dal citato D.L. 145/2013, appare piuttosto mal congegnata. Innanzitutto, mentre il "fondo speciale ordinario" riguarda (e deve riguardare) il complessivo importo di tutte le opere deliberate e deve (assai probabilmente) essere riscosso preventivamente, questo "graduale" riguarda solo le singole "tranche" di pagamento previste *ab origine*. L'unica condizione per cui ciò avvenga è che, secondo la portata testuale del par. 4 dell'art. 1135 cod. civ., la delibera di approvazione dei lavori preveda contemporaneamente la stipulazione di un contratto di affidamento (appalto) con pagamento a mezzo SAL (stato avanzamento lavori). Nulla di più di questo, con la conseguenza, quindi, che i lavori possono essere commissionati e il contratto col terzo sottoscritto senza che avvenga alcuna riscossione. È innegabile che tale diversa tipologia di "fondo" perde completamente la relativa funzione di "garanzia" (che invece la prima possedeva) e che, per di più, è ben possibile che si verifichi l'inconveniente che, quantomeno per i SAL successivi al primo, vi siano delle morosità, con gravi sofferenze di cassa per il condominio e sua esposizione all'azione coattiva del terzo creditore. Oltre a ciò, appare assai s coordinato con la specifica funzione del "fondo" il collegamento allo "stato di avanzamento" dei lavori che, rappresentando importi determinati "a posteriori", non fornisce (in sede di deliberazione) alcuna certezza preventiva in ordine ai costi per i quali il fondo medesimo verrebbe eventualmente formato.

Secondo una prospettiva del tutto differente, va dato conto anche del fatto che la nuova formulazione del par. 4 dell'art. 1135 cod. civ. si collega (quanto meno per l'ipotesi del "fondo ordinario" e seppur implicitamente) con la previsione della responsabilità sussidiaria dei singoli condomini i quali, secondo quanto disposto dal novellato art. 63 disp. att. cod. civ., rispondono dei debiti condominiali nei confronti dei terzi (solo dopo, però, la preventiva escussione del patrimonio dei condomini morosi). Da tale collegamento dovrebbe derivare che per le opere di manutenzione straordinaria dell'edificio, o per la realizzazione delle innovazioni, non dovrebbero mai verificarsi situazioni di morosità dei singoli, in quanto i relativi costi saranno sempre sostenuti col fondo speciale "ordinario" costituito preventivamente ai sensi del presente articolo.



Un ultimo comma, aggiunto dalla legge 220/2012 all'art. 1135 cod. civ., dal contenuto piuttosto oscuro, e la cui esatta portata non riesce a essere chiarita nemmeno dai lavori parlamentari. Non è dato di individuare con esattezza quali siano i «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» alla cui partecipazione l'assemblea può demandare, con apposita autorizzazione, l'amministratore di condominio.

## ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Un qualche riferimento sembra ci possa essere alla legge 179 del 17 febbraio 1992, "*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*" che nel suo art. 16 si occupa di "*programmi integrati di intervento*" finalizzati a "*riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale*". Sotto altro aspetto, non risulta chiaramente quali possano essere i concreti effetti giuridici di detta autorizzazione e se, in buona sostanza, comporti l'affidamento di un qualche potere decisionale (con esiti diretti sul condominio rappresentato) all'amministratore. Il tutto, peraltro, in un sistema che a tale ultimo soggetto assegna un ruolo eminentemente "esecutivo".

L'esperienza professionale insegna che le norme raramente sono avulse dalla realtà economico-sociale, con la conseguenza che sarà sufficiente aspettare le prime concrete applicazioni della norma per comprender quale sia l'attività alla quale esattamente si riferisce.

## IL PROCEDIMENTO ASSEMBLEARE

L'art. 1136 cod. civ. è dedicato da sempre alle regole che presiedono al funzionamento del procedimento assembleare, cioè di quella "serie preordinata di atti" necessari affinché venga assunta una valida decisione di gestione.

La riforma interviene più volte sulla norma, e quindi su tale procedimento, introducendo più d'una "novità" in un sistema che, però, ha sempre mostrato la sua efficacia, nonostante fosse stato concepito negli anni '40.

### Vecchio testo

**Art. 1136 cod. civ. – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.**

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

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

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea ~~di~~ **di** seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se ~~riporta~~ **riporta** un numero di voti che rappresenti ~~il terzo dei~~ **il terzo dei** partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

### Nuovo testo

**Art. 1136 cod. civ. – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.**

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

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

Se l'assemblea **in prima convocazione**  non può deliberare per mancanza di numero **legale**,  l'assemblea **in**  seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. **L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.**  La deliberazione è valida se **approvata dalla maggioranza degli intervenuti**  con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre **prese** con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

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.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati **invitati alla riunione**.

Delle ~~deliberazioni~~ dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi **in un** registro tenuto dall'amministratore.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità **e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma**, devono essere sempre **approvate** con la maggioranza stabilita dal secondo comma **del presente articolo**. 

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

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

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

 Del tutto senza effetti giuridici l'introduzione della specificazione per cui quella del comma 1 è l'assemblea "in prima convocazione": non v'era mai stato dubbio sulla circostanza.

 Rilevante modifica sul comma 1 riguardante il cosiddetto "quorum costitutivo" dell'assemblea di prima convocazione. Il relativo numero è stato ridotto, ridimensionando il numero delle cosiddette "teste" che passa da "i due terzi dei partecipanti" (cioè, di tutti i condomini) a "la maggioranza" sempre dei partecipanti.

 Il comma 2 dell'art. 1136 cod. civ., destinato a individuare il cosiddetto "quorum deliberativo" dell'assemblea di prima convocazione risulta apparentemente invariato. A ben vedere, però, anche tale norma, contenendo un fondamentale riferimento al comma 1 (quest'ultimo, come detto, modificato), risulta anch'essa – sostanzialmente – emendata dall'intervento della riforma.

Per fare un esempio, la "maggioranza degli intervenuti" del comma 2 dell'art. 1136 cod. civ., prima della riforma consisteva in almeno la metà più uno dei due terzi (dei partecipanti), mentre dopo la riforma nella metà più uno della metà (sempre dei partecipanti).

Nel concreto, in un condominio con 12 partecipanti il vecchio quorum (deliberativo per la 1° convocazione) era di 5, il nuovo di 4.

Va posta attenzione al fatto che il comma 2 dell'art. 1136 fornisce il quorum deliberativo a moltissime altre norme che ne operano il richiamo (si pensi al comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., oppure al comma 4 dello stesso art. 1136 cod. civ.).

## IL PROCEDIMENTO ASSEMBLEARE

-  Ancora una pleonastica precisazione sul fatto che quella del primo e del secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. è l'assemblea di prima convocazione.
-  Per il legislatore della riforma il numero che può mancare è quello "legale". Non si vede il motivo che ha dato luogo all'inserimento di tale termine.
-  Davvero un'inezia la modifica del termine "di" in quello "in".
-  Molto più rilevante appare, invece, l'introduzione di un "quorum costitutivo" per l'assemblea di seconda convocazione. Il requisito, in precedenza non previsto, impone che anche l'assemblea di seconda convocazione non possa "aprirsi" e, quindi, svolgere i suoi lavori se non viene raggiunto il previsto "numero minimo" di presenze. Dal punto di vista numerico, il quorum consiste nel terzo delle "teste" e nel terzo dei "millesimi" (corrispondente, cioè, a quello che, in precedenza, era il "quorum deliberativo", sempre della 2ª convocazione). Occorre puntualizzare che la modifica della riforma comporta la conseguenza che, a differenza del passato, l'assemblea di 2ª convocazione non potrà dar luogo nemmeno a una mera discussione, nel caso in cui non vi siano sufficienti presenze, e sarà quindi irrilevante l'eventuale arrivo in ritardo di altri condomini. In altri termini, con la nuova norma, se non vi è il "quorum costitutivo" l'assemblea di 2ª convocazione dovrà chiudersi e non sarà possibile attendere che arrivino altri partecipanti al fine di integrare le presenze (il tutto, ovviamente, in tempi che rispondano a un minimo di ragionevolezza, sia con riferimento alla verifica del quorum, sia con riferimento all'eventuale intervento successivo alla riunione).
-  Ulteriore notevole modifica, questa volta sul "quorum deliberativo" di 2ª convocazione, cioè sulla maggioranza più utilizzata nel condominio per assumere le (ordinarie) decisioni di gestione (compresa l'approvazione del rendiconto). Rispetto al passato, immutata la necessità di almeno 333 millesimi, l'assemblea di 2ª convocazione non deve più deliberare con almeno 1/3 dei partecipanti ma può farlo con la mera maggioranza degli intervenuti, cioè dei presenti. Considerato che detto quorum è in stretta correlazione col precedente (costitutivo di 2ª convocazione) si può dire che, con la riforma, la decisione in 2ª convocazione può essere assunta, sempre con almeno 333/1000, ma, per quanto riguarda le "teste" non occorrono più 1/3 del totale dei partecipanti, e sono sufficienti almeno la metà + 1 di 1/3 (cioè, la maggioranza di almeno le presenze minime di 1/3). Per fare un esempio, in un condominio di 12 partecipanti, prima si poteva deliberare con almeno 4 "teste", ora ne bastano almeno 3.
-  Semplice coordinamento e integrazione del comma 4 dell'art. 1136 cod. civ. destinato a regolamentare le deliberazioni sulle "materie speciali" per le quali sono necessari i quorum "qualificati" di cui al comma 2 della stessa norma. Nel concreto, per tali materie sono necessari sempre i quorum deliberativi previsti per la 1ª convocazione, anche se la riunione è in 2ª. Dal punto di vista delle materie, accanto alle classiche:
- nomina e revoca dell'amministratore;
  - liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
  - deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio;
  - riparazioni straordinarie di notevole entità;
- sono previste anche le "nuove" deliberazioni:

## IL PROCEDIMENTO ASSEMBLEARE

- di cui all'art. 1117-*quater* cod. civ. (riguardanti la tutela delle destinazioni d'uso);
- sulle innovazioni cosiddette "agevolate" (di cui al comma 2, dell'art. 1120 cod. civ.);
- sull'installazione dell'impianto (e del servizio) di videosorveglianza (ex comma 2 dell'art. 1122-*ter* cod. civ.);
- sulla partecipazione a "progetti, programmi e iniziative territoriali" (previsti dal comma 3, dell'art. 1135 cod. civ.).



Riguardo al comma 5 dell'art. 1136 cod. civ. (nel vecchio testo riguardante la fattispecie delle "innovazioni") viene introdotta la specificazione che i *quorum* previsti si riferiscono solo alle "opere nuove" del comma 1 dell'art. 1120 cod. civ. (cioè, l'ipotesi "ordinaria") e non a quelle del comma 2 (le "agevolate") per le quali ultime sono previste maggioranze ridotte (vale a dire, quelle previste dal comma 2 dell'art. 1136 cod. civ.).

Accanto a tale modifica, che è poi una mera precisazione, si riscontra la ricomprensione nella norma dell'ipotesi della delibera dell'assemblea che riguardi la prescrizione di "adeguate modalità alternative di esecuzione" o di "cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio" o di "idonea garanzia da parte dell'interessato", o che proceda "a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni" il tutto come previsto dall'art. 1122-*bis* cod. civ. nel caso della realizzazione/installazione di "impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili".

Notevole perplessità desta l'abbassamento, quanto alle "teste", del *quorum* deliberativo che passa dalla maggioranza dei partecipanti, alla maggioranza degli intervenuti.

Tale modifica può essere letta in una duplice maniera.

Secondo un'impostazione, il comma 5 dell'art. 1136 cod. civ. può essere letto in combinato disposto con i precedenti commi che prevedono sempre un *quorum* costitutivo/deliberativo per ciascuna riunione dell'assemblea (sia essa in 1°, sia essa in 2° convocazione). Ne deriva che, per quanto riguarda le "teste", il *quorum* previsto da tale comma 5 dovrà anche rispettare almeno quelli (deliberativi) previsti dal comma 2 o dal comma 3 della stessa norma.

In un'altra ottica, detto comma 5, va letto da solo, e semplicemente non prevede alcun *quorum* minimo di "teste" per poter deliberare sulle relative materie (peraltro, piuttosto rilevanti sulla gestione dell'edificio).

Forse, come per il passato, la soluzione di tale *rebus* sta nel mezzo e consiste nel fatto che, a prescindere dalle indicazioni testuali poste dalla legge per la deliberazione su materie speciali, qualsiasi decisione assembleare non può essere assunta con un *quorum* deliberativo inferiore a quello previsto per la 2° convocazione. In base a tale orientamento, la Suprema Corte aveva al tempo affermato che «per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione concernenti le materie indicate dall'art. 1136, comma 4, cod. civ., tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., non vale ad estendere il *quorum* costitutivo dell'assemblea in 1° convocazione, ma importa che per la costituzione dell'assemblea, come per l'approvazione di esse, è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio» (cfr. Cass., sent. n. 3952/1994; nonché la conforme Cass., sent. n. 901/1980). Può quindi dirsi che, nel concreto, per le deliberazioni in 2° convocazione sulle materie di cui al comma 5 dell'art. 1136 cod. civ. (vale a dire, su di un'innovazione) la "maggioranza degli intervenuti" deve essere almeno quella calcolata rispetto a 1/3 dei partecipanti (ex comma 3, art. 1136 cod. civ.).

## IL PROCEDIMENTO ASSEMBLEARE



Nel penultimo comma, si ribadisce la necessità che l'assemblea deliberi previa convocazione di tutti i partecipanti.

La riforma, tuttavia, opera la sostituzione del termine "condomini" con quello di "aventi diritto" dando luogo a un'integrazione della norma che non può non avere un qualche significato.

A ben vedere, la modifica si può spiegare con una lettura "in negativo" del concetto di "aventi diritto" nel senso di escludere dalla convocazione i partecipanti che non hanno, appunto, alcun diritto a partecipare alla specifica riunione.

Per fare un esempio, nel caso in cui l'assemblea sia chiamata a deliberare sulla manutenzione di un bene/impianto posto in "condominio parziale", oppure nel diverso caso che la decisione riguardi una controversia tra un singolo condomino e il condominio, potranno essere convocati solo i partecipanti che hanno competenza a decidere: nel primo caso, solo i partecipanti al "condominio parziale" (si pensi, ai condomini della "scala A" e non a quelli della "scala B", nel secondo, tutti i partecipanti meno il condomino "controparte").



Senza particolari effetti la sostituzione di "invitati alla riunione" con "regolarmente convocati".



Sottile la sostituzione del termine "deliberazioni" con quello di "riunioni" nell'ultimo comma dell'art. 1136, ove è prevista l'attività di verbalizzazione.

La questione non è solo terminologica e, probabilmente, vuole intendere che occorre verbalizzare tutto ciò che accade nella riunione, a prescindere dall'adozione concreta di specifiche deliberazioni (vale a dire, di decisioni di gestione). Se così è, da una parte perde del tutto valore la discussione sulla necessità della verbalizzazione anche dell'assemblea andata deserta (ormai, quindi, necessaria in base alla modifica introdotta dalla riforma), e, dall'altra parte, diviene presumibilmente insufficiente l'inserimento nel verbale della 2ª convocazione della locuzione "essendo la prima andata deserta". In questo secondo caso, appare preferibile procedere ad autonoma deliberazione (seppur, negativa).

## L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Sostanziali novità anche per l'art. 1137 cod. civ., recante la disciplina del procedimento di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale.

### Vecchio testo

**Art. 1137 cod. civ. – Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.**

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

### Nuovo testo

**Art. 1137 cod. civ. – Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.**

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

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

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



L'art. 1137 cod. civ. è stato oggetto di un "rimaneggiamento" che comprende tutto il campionario di possibili modalità di modifica/integrazione di un testo di legge: soppressioni, inserimenti, spostamenti e quant'altro.

## L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

In considerazione di ciò, è opportuno fornire un quadro complessivo della "nuova" disciplina dell'impugnazione delle deliberazioni condominiali (ammesso che davvero abbia caratteri di novità), prescindendo dai confronti testuali.

Sinteticamente, può dirsi che il novellato testo dell'art. 1137 cod. civ.:

**a.** vede l'inspiegabile eliminazione del primo comma nel quale, secondo il vecchio testo, veniva prevista la vincolatività/obbligatorietà per tutti i condomini delle decisioni assembleari;

**b.** conferma l'impugnabilità delle deliberazioni contrarie alla legge o alla disciplina posta dal regolamento di condominio;

**c.** amplia la categoria di partecipanti dotati della legittimazione all'impugnazione ricomprendendo in essa, oltre agli ovvi dissenzienti, anche gli "assenti" (mai *nulla quaestio* sul punto), e gli "astenuti". Per questi ultimi, la riforma sposa l'orientamento assolutamente prevalente della giurisprudenza di legittimità e, probabilmente, vuole porre fine alle incertezze suscitate da alcuni recenti "sussulti" della giurisprudenza di merito che aveva, invece, ritenuto inammissibile l'impugnazione proposta dall'astenuto;

**d.** precisa il diverso decorso del termine decadenziale di 30 giorni per l'impugnazione (rimasto invariato), che principia dalla data di riunione per i dissenzienti (e anche, quindi, per gli astenuti), e dalla data di ricezione del verbale della deliberazione per gli assenti;

**e.** conferma che la proposizione dell'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo diverso provvedimento del giudice;

**f.** vede eliminata la locuzione "fare ricorso" con riferimento alla proposizione dell'impugnazione, probabilmente in riferimento a quanto definitivamente disposto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte per le quali «le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 cod. proc. civ., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 cod. civ. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato» (Cass., sent. n. 8491/2011);

**g.** espressamente ammette (all'ultimo comma) che possa essere presentata "*prima dell'inizio della causa di merito*" una separata "*istanza per ottenere la sospensione*" della deliberazione, con la precisazione, tuttavia, che la proposizione di tale istanza "*non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione*". A prescindere dalla fattibilità concreta di tale separata istanza (anche alla luce del ristretto termine decadenziale di 30 gg per poter proporre l'impugnazione principale), l'inserimento di tale ultimo comma all'art. 1137 cod. civ. pone fine ai contrasti interpretativi sull'ammissibilità di tale distinto procedimento (si veda, per esempio, l'interpretazione negativa del Trib. Nocera Inferiore, sent. 2 febbraio 2001, per il quale «è inammissibile il ricorso alla tutela urgente innominata di cui all'art. 700 cod. proc. civ. al fine di ottenere la sospensione *ante causam* dell'esecuzione di una delibera assembleare di un condominio, stante l'esistenza del rimedio cautelare tipico di cui al comma 2 dell'art. 1137 cod. civ.»);

**h.** nel secondo periodo dell'ultimo comma dell'art. 1137 cod. civ. viene espressamente richiamata, per dichiararla applicabile al procedimento di "sospensione", la disciplina processuale del cosiddetto "procedimento cautelare uniforme", a esclusione dell'art. 669-octies cod. proc. civ. (riguardante la fissazione, nell'ordinanza di accoglimento, di "un termine perentorio non superiore a sessanta giorni per l'inizio del giudizio di merito").

*Una modifica che è quasi una "curiosità" per l'art. 1138 cod. civ. che, nella sostanziale conferma di tutto il suo testo previgente, vede inserita una particolare prescrizione riguardante la detenzione degli animali.*

### Vecchio testo

**Art. 1138 cod. civ. – Regolamento di condominio.**

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

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

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e ~~trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129~~. 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.

### Nuovo testo

**Art. 1138 cod. civ. – Regolamento di condominio.**

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

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

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

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

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

## IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

 Di mero coordinamento la modifica del riferimento al registro in cui va ora "allegato" (prima "trascritto") il regolamento di condominio. Il nuovo testo consegue alla modifica degli artt. 1129 e 1130 cod. civ. (vedi nel relativo commento).

 Il comma 4 dell'art. 1138 cod. civ. reca un elenco di norme stimate inderogabili, e cioè:

- art. 1118 cod. civ., comma 2: divieto di rinuncia unilaterale (al fine di sottrarsi alle spese);
- art. 1119 cod. civ.: indivisibilità (cioè, esclusione della facoltà di chiedere la divisione);
- art. 1120 cod. civ.: normativa sulle innovazioni;
- art. 1129 cod. civ.: nomina, revoca e durata dell'amministratore;
- art. 1131 cod. civ.: rappresentanza e legittimazione processuale dell'amministratore;
- art. 1132 cod. civ.: cosiddetto "dissenso alle liti";
- art. 1136 cod. civ.: norme sul procedimento assembleare;
- art. 1137 cod. civ.: facoltà di impugnazione delle deliberazioni (e relative condizioni).

Tale elenco va completato con quanto previsto dall'art. 72 disp. att. cod. civ. che reca un'integrazione alla lista, ricomprendendo anche le seguenti ulteriori norme stimate inderogabili, e cioè:

- art. 63 disp. att. cod. civ.: riscossione a mezzo decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, solidarietà venditore/acquirente, nonché facoltà di sospensione dei servizi al moroso;
- art. 66 disp. att. cod. civ.: modalità di convocazione dell'assemblea;
- art. 67 disp. att. cod. civ.: modalità di partecipazione all'assemblea;
- art. 69 disp. att. cod. civ.: revisione delle tabelle millesimali.

Per una giurisprudenza pacifica, tale divieto di deroga non vale per i regolamenti contrattuali, i quali ultimi possono spingersi, con le loro pattuizioni, a modificare/integrare quanto previsto dalla legge (nel rispetto dei diritti indisponibili). Infatti, «l'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre» (cfr., in tali termini, Cass., sent. n. 1195/1987).

Tuttavia, la situazione non è così precisamente definita in quanto va invece precisato che:

**a.** alcune delle predette norme vengono stimate inderogabili anche all'unanimità, cioè dal regolamento "contrattuale" (cfr. Cass., sent. n. 7894/1994, per la quale «non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea»);

**b.** altre norme, all'interno di quelle elencate, vengono stimate derogabili a maggioranza (si pensi, per esempio, alla possibilità di prevedere un maggiore preavviso rispetto a quello dell'art. 66 disp. att. cod. civ. o alla facoltà di "regolare" la delega di cui all'art. 67 disp. att. cod. civ.);

**c.** in quest'ultimo caso, si è affermato che non si tratta di "deroga" (e, quindi, di "limitazione") ma di mera "regolamentazione".

Inoltre, si pone il problema delle norme "nuove" introdotte dalla riforma che non vengono in alcun modo considerate, e che sono:

- art. 1117-bis cod. civ.: riguardante il cosiddetto "supercondominio" (e, in particolare, l'applicabilità delle norme condominiali a tale fattispecie);
- art. 1117-ter cod. civ.: riguardante le modificazioni delle destinazioni d'uso (con previsione, da una parte, di un *quorum ad hoc*, certamente inderogabile, e, da un'altra parte, di

- alcune specifiche modalità di convocazione, le quali, secondo i principi generali, sono invece derogabili a maggioranza). Per di più, detto art. 1117-ter replica i divieti contenuti nell'art. 1120 cod. civ., norma che, invece, è ricompresa in quelle inderogabili;
- art. 1117-*quater* cod. civ.: riguardante la tutela delle destinazioni d'uso (anche qui, con previsione di uno specifico *quorum*, come tutti, certamente inderogabile);
  - art. 1122-*bis* cod. civ.: riguardante gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (ancora con la previsione di un *quorum*, nonché della non necessità di autorizzazione, aspetto, quest'ultimo, certamente inderogabile a maggioranza);
  - art. 1122-*ter* cod. civ.: relativo agli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni;
  - art. 1129 cod. civ.: compreso nell'elenco delle norme inderogabili, ma profondamente riscritto, con la conseguenza che al suo interno certamente sono riscontrabili prescrizioni derogabili a maggioranza (come, per esempio, quelle relative ai dati da comunicare, probabilmente anche alla polizza RC professionale – negli aspetti che non pregiudicano la garanzia – e molte altre);
  - art. 1130 cod. civ.: norma anch'essa riscritta, che, non essendo ricompresa nell'elenco delle "inderogabili", potrebbe invece contenere, a seguito della riforma, prescrizioni che invece lo siano;
  - art. 1130-*bis* cod. civ.: riguardante il "nuovo" rendiconto condominiale;
  - art. 66 disp. att. cod. civ.: relativo alle modalità di convocazione dell'assemblea: largamente riscritto con l'inserimento di disposizioni probabilmente derogabili a maggioranza;
  - art. 67 disp. att. cod. civ.: relativo alle modalità di partecipazione all'assemblea, anche in questo caso con inserimenti di varia natura e qualificazione;
  - art. 71-*bis* disp. att. cod. civ.: riguardante i requisiti dell'amministratore (certamente derogabile, in meglio e/o in peggio).

Anche tra queste norme introdotte *ex novo* dalla riforma (secondo la duplice modalità di integrazione del testo esistente, o di inserimento di nuovi articoli) certamente ve ne sono alcune inderogabili a maggioranza e altre inderogabili anche all'unanimità; non dimenticando, peraltro, che all'interno di alcuni articoli, coesistono entrambe dette ipotesi.

Il tutto, peraltro, senza che i predetti elenchi di norme "inderogabili" (di cui agli art. 1138 cod. civ. e 72 disp. att. cod. civ.) siano stati corrispondentemente integrati dalla riforma.

A fronte di un siffatto sconvolgimento portato dalla riforma nell'ambito di quelle norme che il regolamento (approvato a maggioranza) può derogare o meno, appare evidente che l'unica soluzione interpretativa possibile sia quella di una valutazione caso per caso, in attesa del necessario conforto della giurisprudenza.



L'introduzione dell'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. riguardante la detenzione degli animali è stata preceduta, e anche seguita, da un rilevante *battage* sui media, senza che però il tutto fosse davvero giustificato.

Non si tratta, infatti, della sbandierata "novità", ma di una riproduzione, pressoché pedissequa, delle conclusioni a cui era pacificamente giunta la giurisprudenza *ante* riforma (cfr., Cass., sent. n. 3705/2011 e sent. n. 12028/1993).

La norma prevede che "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", configurando, quindi, un vero e proprio "divieto" della previsione regolamentare di limitazioni a carico del singolo condomino sulla detenzione di tali animali.

Il testo della norma è chiaro e comporta l'impossibilità dell'imposizione ai singoli condomini di una qualche limitazione in ordine a tale detenzione.

Alcuni aspetti della fattispecie, tuttavia, sfuggono dall'ambito del previsto divieto. Infatti:

**a.** la norma si riferisce (e non può che riferirsi, trovandosi all'interno dell'art. 1138 cod. civ.)

## IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

alla sola ipotesi del regolamento "assembleare" (cioè, a quello "classico", adottato con delibera a maggioranza);

**b.** ne deriva che un regolamento contrattuale (cioè, approvato all'unanimità) dovrebbe essere in grado di prescrivere un divieto assoluto di detenzione di animali (domestici) all'interno del condominio. Va detto, però, che tale possibilità, secondo la più recente giurisprudenza, dovrebbe essere sottoposta al vaglio della cosiddetta "meritevolezza" (cfr. comma 2, art. 1322 cod. civ.) previsto dalla legge per qualsiasi clausola pattizia, soprattutto in riferimento ai diritti fondamentali previsti dalla nostra Costituzione (quale, per esempio, quello della libera esplicazione della personalità umana);

**c.** il divieto di clausole regolamentari limitanti la detenzione di animali si riferisce esclusivamente alla tipologia dei "domestici" lasciando totalmente fuori dal suo ambito applicativo le altre ipotesi. Di conseguenza, non sussiste nessun divieto *ex lege*, per gli animali "non domestici", dimodoché un regolamento "assembleare" – quindi, approvato a maggioranza – ben potrebbe prevedere una clausola che impedisca ai partecipanti di detenere/possedere, anche nell'interno delle abitazioni, specie "esotiche" di animali.

## RINVIO (DE RESIDUO) AGLI ARTT. 1110-1116 COD. CIV.

*Nessuna modifica/integrazione per l'art. 1139 cod. civ., norma di "rinvio" alla disciplina prevista dal codice civile per la comunione "ordinaria".*

### Vecchio testo\*

**Art. 1139 cod. civ. – Rinvio alle norme sulla comunione.**

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

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

 La conservazione integrale del "rinvio" operato dall'art. 1139 cod. civ. ("per quanto non espressamente previsto") assume, e certamente sempre più assumerà, nuovi aspetti a seguito dei numerosi interventi della riforma sul resto dell'articolato del codice dedicato al condominio negli edifici.

In attesa che la giurisprudenza degli anni a venire ci mostrerà quali particolari implicazioni potrà avere detto rinvio, con riferimento, soprattutto, alle "nuove" norme introdotte dalla novella (si pensi, per esempio, alle "modificazioni delle destinazioni d'uso" previste dall'art. 1117-ter cod. civ. oppure alla realizzazione degli "impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili" di cui all'art. 1122-bis cod. civ.) qualche precisazione è già possibile fin d'ora.

Non vi sono, infatti, particolari obiezioni alla conferma dell'applicazione, anche dopo la riforma, del fondamentale art. 1102 cod. civ. (l'unica norma che si preoccupa di disciplinare l'uso delle parti comuni), o dell'ultimo comma dell'art. 1105 cod. civ. nella parte in cui prevede l'intervento sostitutivo dell'Autorità giudiziaria nel caso di inerzia gestionale dell'assemblea, oppure ancora dell'art. 1107 cod. civ. che disciplina l'efficacia del regolamento (assembleare) "per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti".

Sotto altro aspetto, in virtù dell'estensione di tutta la disciplina condominiale anche alla fattispecie del cosiddetto "supercondominio" (operato dall'art. 1117-bis cod. civ.), va evidenziato che a tale particolare ipotesi di "complesso immobiliare" si applica, proprio in virtù del disposto dell'art. 1139 cod. civ., anche tutta la predetta normativa sulla comunione "ordinaria", ovviamente, in quanto compatibile.

## (CONTENUTO DELLA) NOTA DI TRASCRIZIONE

### Vecchio testo

#### **Art. 2659 cod. civ. – Nota di trascrizione.**

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

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;

[omissis]

### Nuovo testo

#### **Art. 2659 cod. civ. – Nota di trascrizione.**

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

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. **Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.** 

[omissis]



Come può vedersi nel "nuovo testo", nella parte evidenziata in neretto, la riforma ha introdotto un ultimo periodo al par. 1 del comma 1 dell'art. 2659 cod. civ. riguardante il "contenuto" della nota di trascrizione, e secondo il quale detto documento, nel caso contempli tra le "parti" un condominio, deve recare i dati della "denominazione... ubicazione e... codice fiscale" di tale ente.

L'intervento della novella sembra proprio voler significare che il condominio possa procedere all'acquisto (e, alla conseguente "trascrizione") allo stesso modo delle associazioni non riconosciute, per le quali ultime, la giurisprudenza pacificamente afferma che «le associazioni ed i comitati privi di riconoscimento, pur non essendo persone giuridiche, sono figure soggettive alle quali può essere attribuita la titolarità diretta dei rapporti a contenuto patrimoniale relativi sia a beni mobili che immobili, non ostando a quest'ultima attribuzione né la disciplina della pubblicità immobiliare – in quanto l'art. 2659 cod.

## (CONTENUTO DELLA) NOTA DI TRASCRIZIONE

civ. (nel testo modificato con la legge 52/1985) (secondo cui la nota di trascrizione degli atti tra vivi deve contenere denominazione o ragione sociale, sede e numero di codice fiscale delle associazioni non riconosciute) deve ritenersi applicabile anche ai comitati che non abbiano conseguito il riconoscimento, stante l'identità di situazioni giuridiche – né la mancata previsione dell'autorizzazione governativa agli acquisti, richiesta, invece, per le persone giuridiche, dall'art. 17 cod. civ., in quanto tale mancanza va coordinata col disposto dell'art. 37, stesso codice, che non distingue tra mobili e immobili, a proposito dei beni con i cui acquisti si incrementa il patrimonio degli enti di fatto, e si giustifica col rilievo che la responsabilità personale e solidale di coloro che agiscono per tali enti fa venir meno quelle ragioni di tutela del credito che giustificano la regola dell'autorizzazione per la persona giuridica riconosciuta, la cui responsabilità è limitata al patrimonio sociale» (Cass., sent. n. 6032/1994).

Occorre inoltre precisare, tuttavia, che detta integrazione potrebbe anche riferirsi alla "trascrizione" del regolamento di condominio, come, peraltro, già anticipato nella circ. n. 128 del 2 maggio 1995 del Ministero delle finanze e avente a oggetto "Legge 52 del 27 febbraio 1985. Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con decreto interministeriale 10 marzo 1995".

In tale provvedimento, al par. 5.6 "Regolamento di condominio", viene prescritto che: «Si deve precisare, innanzitutto, che la legge (art. 1138 cod. civ. e art. 71 disp. att. cod. civ.) non prevede come forma di pubblicità del regolamento di condominio la trascrizione nei Registri immobiliari, bensì nell'apposito registro indicato nell'art. 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Purtuttavia è invalso l'uso da parte delle categorie professionali interessate di rendere pubblico il regolamento di condominio con il mezzo della trascrizione, nella convinzione che detto regolamento possa produrre comunque una obbligazione *propter rem* sulle parti comuni nei confronti dei condomini. La trascrizione del regolamento deve osservare però le regole generali stabilite dalla legge, sia per quanto concerne la formazione del titolo, il quale deve essere redatto o in forma pubblica o con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio o accertata giudizialmente, sia per quanto concerne la presentazione della nota. Nelle note, come soggetto «a favore» andrà indicato il Condominio, inteso non come entità giuridica – di cui è sprovvisto – ma come semplice soggetto destinatario degli effetti del regolamento per cui si ritiene corretto indicarlo con la dizione "Condominio...". Vanno specificati inoltre il codice fiscale e la sede. Come soggetti "contro" vanno indicati invece i singoli condomini, persone fisiche o non fisiche, con le relative quote e diritti di proprietà degli immobili oggetto del regolamento di condominio e gli altri dati obbligatori previsti dall'art. 2659 cod. civ. Nel caso di immobili la cui natura è quella di "ente comune condominiale", la indicazione della quota millesimale può mancare».

## LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO

*Nessuna modifica o integrazione per la fattispecie del cosiddetto "scioglimento" del condominio, che riguarda l'ipotesi in cui un complesso immobiliare formato da plurimi "corpi di fabbrica", si scinde in più entità autonome, la cui regolamentazione si conferma quella del codice civile del 1942.*

### Vecchio testo\*

#### **Art. 61 disp. att. cod. civ.**

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 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.

#### **Art. 62 disp. att. cod. civ.**

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice. 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'articolo 1136 del codice stesso.

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

## LA RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI

Grandi cambiamenti per l'art. 63 disp. att. cod. civ. dedicato alla riscossione degli oneri di gestione dovuti dai partecipanti. Dopo un lunghissimo dibattito giurisprudenziale, che pareva giunto alla conclusione con la nota, e autorevole, pronuncia delle Sezioni Unite sulla cosiddetta "parziarietà" (Cass., Sez. Unite, sent. n. 9148/2008), la riforma è intervenuta ribaltando tale impostazione e affermando una responsabilità (quanto meno "sussidiaria") di tutti i condomini, per l'intero, nei confronti dei terzi. Di notevole interesse anche l'introduzione di una "particolare" responsabilità, questa volta "solidale" tout court, del "venditore" per gli oneri di gestione generatisi dopo la cessione.

### Vecchio testo

#### Art. 63 disp. att. cod. civ.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

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

In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, **se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione**, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni ~~che sono~~ suscettibili di godimento separato.

### Nuovo testo

#### Art. 63 disp. att. cod. civ.

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

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

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

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

## LA RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI

**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.**

Nonostante l'introduzione della locuzione "senza bisogno di autorizzazione" (dell'assemblea), è sempre stato principio pacifico che l'amministratore potesse (e dovesse) procedere a riscossione degli oneri condominiali così come deliberato dall'assemblea (all'atto dell'approvazione della relativa spesa e collegata ripartizione). Del tutto confermato il particolare "procedimento" di riscossione che consente, a semplice domanda, l'ottenimento di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (in riferimento agli importi approvati dall'assemblea in via preventiva o consuntiva).

La riforma aggiunge, in coda al comma 1 dell'art. 63 disp. att. cod. civ. un "nuovo" periodo riguardante l'obbligo all'amministratore di comunicare ai creditori insoddisfatti che lo interpellino i "dati" dei condomini morosi.

La prescrizione è quasi "scontata" se viene letta in collegamento col successivo comma 2 (vedi appresso) che prevede la citata responsabilità "sussidiaria".

Dal punto di vista operativo, ancorché la norma parli, piuttosto sinteticamente, di "dati", è ragionevole ritenere che l'oggetto della comunicazione a cui è tenuto l'amministratore riguardi non solo i nominativi dei cosiddetti "morosi", ma anche le esatte quote del relativo debito.

Nulla *quaestio* in merito alla legittimità della comunicazione di tali dati, costituente certamente un "trattamento" ai sensi del cosiddetto "Codice privacy" (D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali"), in quanto, come già affermato dal Garante (nella Nota del 26 settembre 2008) «non sono ravvisabili ostacoli alla menzionata comunicazione. Infatti, questa può essere effettuata in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorché di regola per il tramite dell'amministratore (art. 24, comma 1, lett. b), del Codice), ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (art. 24, comma 1, lett. f), del Codice). Le informazioni comunicate devono essere comunque pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che consentono di identificare i condomini obbligati al pagamento di corrispettivi dei contratti, le rispettive quote millesimali ed eventuali ulteriori informazioni necessarie a determinare le somme individualmente dovute)».

Grandi novità per il tema della responsabilità all'interno dell'edificio. Se, per lunghissimi decenni, è stata affermata la solidarietà dei condomini (per l'intero debito) nei confronti dei terzi creditori del condominio, e se poi, con la suddetta sent. n. 9148/2008, con un ribaltamento totale, il Supremo Collegio (a Sezioni Unite, in esplicitazione della sua funzione nomofilattica) ha affermato l'"opposta" parzialità, l'attuale riforma 2012 ha adottato una soluzione mediana, stabilendo una sorta di responsabilità "sussidiaria" in base alla quale «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

In attesa che la giurisprudenza apporti il suo contributo per i necessari chiarimenti, nella presente sede di immediata analisi, può evidenziarsi che:

## LA RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI

- a.** i primi interpreti, al fine della regolamentazione analogica di tale ipotesi di originale "responsabilità", hanno individuato sia l'ipotesi di preventiva escussione prevista per le società di persone (cfr., per esempio, l'art. 2304 cod. civ. per la s.n.c.; ma anche gli artt. 2318 cod. civ. per la s.a.s. e 2268 cod. civ. per la s.s.), sia quella contenuta nella disciplina della fideiussione (cfr. art. 1944 cod.civ.); con una prevalenza della correttezza del primo riferimento in quanto il meccanismo non dipende da un'espressa pattuizione (come, invece, previsto dal citato art. 1944 cod. civ.);
- b.** il beneficio d'escussione ha efficacia limitatamente alla fase esecutiva, nel senso che è impedito al creditore di procedere coattivamente se non dopo avere agito infruttuosamente sui beni del debitore principale, ma non gli impedisce di agire in sede di cognizione per munirsi di uno specifico titolo esecutivo nei confronti del debitore sussidiario, sia per poter iscrivere ipoteca giudiziale sugli immobili di quest'ultimo, sia per poter agire in via esecutiva contro il medesimo, senza ulteriori indugi, una volta che sia risultata infruttuosa la predetta preventiva escussione (cfr. Cass., sent. n. 1040/2009);
- c.** con riferimento all'infruttuosa azione esecutiva contro l'obbligato principale, va tenuto presente che l'esito negativo del pignoramento presso terzi dei diritti del debitore è inidoneo a far ritenere certa l'incapienza del relativo patrimonio, potendo detto debitore disporre di altri beni sufficienti a garantire il soddisfacimento del credito, e, quindi non giustifica l'esecuzione nei confronti del debitore sussidiario che gode del *beneficium excussionis* (cfr. Cass., sent. n. 5136/2011);
- d.** la dichiarazione di fallimento del debitore non costituisce di per sé prova dell'insufficienza del relativo patrimonio, tale da giustificare l'esecuzione nei confronti degli altri coobbligati che godono del *beneficium excussionis*, ma è necessario che il creditore provi di non potersi soddisfare su detto patrimonio mediante la procedura concorsuale, all'uopo producendo gli "stati" attivo e passivo del fallito, risultanti dagli accertamenti del giudice fallimentare (Cass., sent. n. 2647/1987).



Rilevante modifica anche per l'ex ultimo comma dell'art. 63 disp. att. cod. civ., ora divenuto il comma 3, riguardante la possibilità di "sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato". A parte le problematiche inerenti all'attuazione concreta di tale "sospensione" (si pensi, per esempio e ove possibile, al blocco dell'ascensore relativamente al solo piano del moroso, o all'esclusione parziale dell'impianto per il riscaldamento), va evidenziato, dal punto di vista giuridico, che la riforma ha eliminato la locuzione "se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione" con la conseguenza che l'amministratore ha ora una facoltà diretta e autonoma di azione, cosa che non è difficile prevedere lo porrà in una difficile situazione personale.

Per far fronte a tale difficoltà, l'amministratore potrebbe utilizzare l'ulteriore facoltà di demandare comunque ogni decisione all'assemblea (senza con ciò venir meno ai suoi doveri d'incarico) al fine di "provocare" un pronunciamento più meditato (anche davanti alla probabile "insistenza" di alcuni). Il principio è indiscusso in giurisprudenza, e corrisponde all'affermazione per cui «a norma dell'art 1133 cod. civ. i singoli condomini possono ricorrere all'assemblea condominiale contro i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri: ciò consente di affermare, argomentando per analogia, che anche l'amministratore può rivolgersi all'assemblea condominiale per provocarne una deliberazione che sancisca la disciplina da lui adottata per l'uso delle cose comuni, al fine di vincere l'asserita resistenza di uno dei condomini» (cfr., in tali esatti termini, Cass., sent. n. 3024/1975).

In ogni caso, andrebbe verificata la compatibilità dell'operazione anche con la tutela dei diritti fondamentali affermata dalla Costituzione (si pensi, per esempio, al diritto alla salute di cui all'art. 32 Cost.).

## LA RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI

 Nessuna modifica per la prevista "doppia responsabilità" del venditore e dell'acquirente per il pagamento degli oneri condominiali dell'ultimo biennio (a ritroso, rispetto alla cessione).

Restano, quindi, valide tutte le specificazioni rilasciate dalla giurisprudenza su tale particolare ipotesi. Tuttavia, in relazione al "nuovo" ultimo comma, è opportuno specificare che questa fattispecie determina l'addizione della responsabilità dell'acquirente a quella del venditore (responsabile principale degli oneri generatisi durante il tempo della sua titolarità).

 Del tutto "nuova", invece, l'ipotesi dell'ultimo comma che (al contrario rispetto all'ipotesi del comma precedente) determina l'addizione della responsabilità del venditore a quella dell'acquirente per gli oneri (addirittura) generatisi successivamente all'atto di cessione. Relativamente al disposto della norma, può al momento osservarsi che:

**a.** la responsabilità prevista è quella solidale *tout court*, senza alcuna preventiva escussione (come, invece, previsto al comma 2, per l'altra ipotesi di debiti verso terzi);

**b.** detta responsabilità si interrompe nel momento in cui viene "trasmessa", all'amministratore, copia autentica del predetto atto di cessione ("titolo"). In base alle regole generali riguardanti gli atti "ricettizi", sembra corretto affermare che il termine "trasmissione" corrisponde al concetto di "ricezione" (di cui all'art. 1335 cod. civ.). Naturalmente, vista l'importanza degli effetti, non potrebbero essere accettate forme documentali equivalenti rispetto a detta copia autentica, la quale fornisce un evidente crisma di ufficialità. Sul punto, però, va osservato che fino a che il notaio non procede a "registrazione" (per legge, entro 30 gg. dalla data di stipula) non può rilasciare alcuna copia autentica. In tale periodo di *vacatio* (invero, sempre riducibile con una registrazione immediata) è possibile, da parte del notaio, solo il rilascio di una "certificazione" che non è certo la predetta "copia autentica", ma che ha medesime caratteristiche di ufficialità. Sul punto, sarà la giurisprudenza a sancire l'eventuale equipollenza;

**c.** la mancata trasmissione del "titolo" determina la permanenza *sine die* di tale responsabilità solidale, con un effetto, a dire il vero, esageratamente punitivo;

**d.** la previsione si collega, nemmeno tanto implicitamente, a quanto disposto dal par. 9 del comma 1 dell'art. 1130 cod. civ. (nuovo testo) secondo cui l'amministratore è tenuto a «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali»;

**e.** piuttosto censurabile è il non aver previsto una qualche forma di "pubblicità" per la nomina dell'amministratore (un registro?) che avrebbe fornito più certezze anche in occasione della suddetta "trasmissione" del titolo (e della conseguente interruzione della responsabilità solidale), e ciò senza che si possa eccepire che a quanto necessario potrà soccorrere la diligenza del venditore. L'interruzione di una responsabilità solidale *sine die* è un effetto troppo rilevante per lasciarlo nel vago di una gestione condominiale che, per il codice civile, conserva, anche dopo la riforma, un'impronta del tutto privatistica.

## IL PROCEDIMENTO DI REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

### Vecchio testo

#### Art. 64 disp. att. cod. civ.

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal ~~terzo~~ comma dell'art. 1129 e dall'~~ultimo~~ comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore ~~medesimo~~.

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

### Nuovo testo

#### Art. 64 disp. att. cod. civ.

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

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

 Relativamente al procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore, improntato a rapidità, informalità e ufficiosità, nonché finalizzato ad assicurare la corretta gestione del fabbricato, la riforma ha integrato il comma 1 dell'art. 64 disp. att. cod. civ., estendendo anche al condomino ricorrente il diritto alla comparizione personale (già previsto, nel vecchio testo, per l'amministratore), il tutto all'evidente fine di garantire un contraddittorio completo.

 Nel comma 2, la novella ha equiparato la notificazione del provvedimento di revoca, all'analogica comunicazione eseguita dalla cancelleria, con ciò fissando i tempi dai quali decorre il termine di 10 giorni per proporre reclamo. Decorso detto termine, il provvedimento avrà efficacia definitiva ai sensi dell'art. 741 cod. proc. civ.

## CURATORE SPECIALE

*Nessuna modifica per la disciplina del "curatore speciale" previsto dall'art. 65 disp. att. cod. civ.*

### Vecchio testo\*

#### Art. 65 disp. att. cod. civ.

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 cod. proc. civ.

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

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

## CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

*Dalla riforma, qualche integrazione al testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ. (norma che si occupa della convocazione dell'assemblea condominiale) senza però che venga abbandonato il solco tracciato dalla precedente giurisprudenza. Spicca per importanza la previsione di "nuove" particolari "modalità" di comunicazione dell'avviso.*

### Vecchio testo

#### Art. 66 disp. att. cod. civ.

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 o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

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

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

### Nuovo testo

#### Art. 66 disp. att. cod. civ.

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 o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. 

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

L'avviso di convocazione, **contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno** , deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza **in prima convocazione** , **a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano**,  e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.  In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto,  la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. 

## CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

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. 

 Confermato il testo del comma 1 dell'art. 66 disp. att. cod. civ., relativo alla convocazione dell'assemblea, con la conseguenza che rimangono pienamente validi i principi per cui:

- a.** l'assemblea "ordinaria" (quella convocata "almeno" per l'approvazione del rendiconto dell'amministratore, nonché, come usuale prassi, del bilancio "preventivo" per l'esercizio successivo) deve tenersi almeno una volta l'anno. Si badi che secondo il "nuovo" par. 10 del comma 1 dell'art. 1130 cod. civ., detta assemblea deve essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio;
- b.** l'assemblea "straordinaria" (per le altre necessità) deve invece tenersi ogni volta che se ne ravvisi la necessità/opportunità gestionale, a discrezionalità dell'amministratore;
- c.** di conseguenza, è l'amministratore il soggetto (o l'"organo") che ha la competenza a decidere la convocazione e anche colui che effettua direttamente e autonomamente le relative operazioni;
- d.** quale eccezione di tale regola generale, i condomini (che siano almeno due "teste", portanti non meno di un sesto dei millesimi: cioè 166,66) possono richiedere la convocazione, a mezzo di apposita istanza recante anche gli argomenti all'o.d.g.;
- e.** a fronte di tale richiesta, l'amministratore è tenuto alla convocazione entro 10 giorni (potendo la riunione, però, essere fissata anche per data successiva);
- f.** nel caso di inadempimento dell'amministratore, i condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

 Confermato anche il testo del comma 2, nel quale si afferma che i condomini sono competenti a convocare l'assemblea solo nel caso in cui manchi l'amministratore. Secondo la giurisprudenza, inoltre, qualora i condomini procedano ugualmente alla convocazione (nonostante la presenza dell'amministratore) la successiva delibera sarà invalida; nella specie: annullabile.

 La riforma interviene sul testo dell'articolo prevedendo, in primo luogo, che l'avviso di convocazione debba contenere uno "specifico" ordine del giorno. Nulla di nuovo quanto a regole, stante la pacifica giurisprudenza che, da sempre, ha affermato che «ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti» (cfr., da ultima, Cass., sent. n. 21449/2010).

## CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Si badi, "specifico" ma non "analitico", con la conseguenza che nell'ordine del giorno devono essere indicati separatamente tutti gli argomenti sottoposti alla decisione dell'assemblea, anche se senza che sia necessario un completo dettaglio di ogni singolo loro aspetto. Illuminante, su tale punto, è l'affermazione della Suprema Corte per cui «la disposizione dell'art. 1105, comma 3, cod. civ., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell'esame del punto da parte dell'assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa» (Cass., sent. n. 11677/1993).

 Viene specificato che il preavviso deve essere calcolato rispetto alla data della prima riunione: il principio è, ed è sempre stato, pacifico.

 Rilevante novità per la "forma" dell'avviso di convocazione che la novella prescrive debba essere per: **1.** posta raccomandata; **2.** PEC; **3.** fax; **4.** missiva a mano. Tali modalità comportano implicitamente che l'avviso non potrà più essere "informale" (per esempio, "orale") e dovrà esser necessariamente farsi per iscritto, con rilevanti conseguenze anche in ordine alla "prova" della relativa effettuazione (anche se, però, la prassi aveva già largamente adottato tale soluzione formale).

A prescindere da alcune problematiche tecniche che si presentano a seconda del tipo di modalità utilizzata (e che la riforma ha del tutto ignorato), si pone la questione se il regolamento di condominio possa intervenire su tale prescrizione, prevedendo, magari, una più specifica regolamentazione (si pensi, per esempio, alla clausola che prescriva anche l'avviso di ricevimento per la raccomandata postale, oppure che imponga una sola tra tutte tali modalità).

Sul punto, peraltro, la ricomprensione dell'art. 66 disp. att. cod. civ. nell'elenco previsto dall'art. 72 disp. att. cod. civ. (norme inderogabili da parte del regolamento "assembleare") non è risolutiva, considerato che la giurisprudenza precedente riconosceva comunque una facoltà modificatrice al regolamento.

 Scontata la richiesta di indicazione nell'avviso di convocazione del "luogo" e dell'"ora" della riunione. Fa un po' sorridere, nel "puntiglioso" contesto concepito dalla riforma, la dimenticanza, nel testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ., dell'indicazione della "data", anche se, invero, nessuno dubiterà della sua necessità.

 Anche nell'art. 66 disp. att. cod. civ., il legislatore quando si riferisce ai soggetti che devono essere convocati, utilizza (due volte) la locuzione "*aventi diritto*", come aveva già fatto nel "nuovo" art. 1136 cod. civ., al cui commento (vedi relativo punto 11), si rimanda per le ipotizzate implicazioni.

 L'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 66 disp. att. cod. civ. riserva qualche sorpresa. Da una parte, ribadisce il pacifico principio giurisprudenziale per cui va comminato il vizio di annullabilità alla deliberazione derivante da una riunione malamente convocata, ma, dall'altra, attribuisce la facoltà di impugnazione solo ai "*dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*". Da tale tenore letterale sembrerebbe che la riforma voglia operare un collegamento col principio giurisprudenziale per cui «la mancata convocazione di un condomino è da qualificarsi quale ipotesi di mera annullabilità dell'assemblea, la legittimazione a domandare l'annullamento, in ragione del disposto di cui all'art. 1441 cod. civ. che trova applicazione relativamente a tutti gli atti negoziali, spetta solo

## CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

alla parte nel cui interesse lo stesso è stabilito dalla legge. L'applicazione dei principi in materia di mera annullabilità ai negozi plurilaterali comporta che ciascuna delle parti è legittimata a impugnare il negozio solo per gli effetti che la riguardano. Ne consegue che il condomino convocato non ha alcuna legittimazione a impugnare la delibera per un presunto vizio di convocazione di altri condomini, derivandone, sotto tale profilo, l'inammissibilità della domanda» (cfr., in tali termini, Trib. Como, sent. n. 712/2012; ma vedi anche le conformi Trib. Salerno, sent. 9 febbraio 2010 e sent. 24 gennaio 2008). Se così è, la modifica operata appare del tutto apprezzabile in quanto, con evidente finalità di certezza giuridica, il legislatore ha sgombrato il campo da contrapposizioni interpretative che di recente erano sorte sul punto (cfr., *contra*, App. Roma, sent. n. 123/2012). Non si comprende il motivo dell'omissione dell'indicazione degli astenuti, che sarebbe dovuta essere conseguente alla ricomprensione di tale "categoria" all'interno dell'insieme dei soggetti legittimati a impugnare ex art. 1137 cod. civ. (secondo il "nuovo" testo del comma 1 di questa norma). Viene da pensare che l'omissione possa voler significare che l'"astenuto" non ha legittimazione a impugnare in quanto in qualche modo ha prestato acquiescenza rispetto al deliberato (cfr., sul punto, Cass., sent. n. 24456/2009 e n. 5889/2001, per le quali «l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione»). Ma forse, quest'ultima interpretazione, è solo un eccesso di zelo, e per l'astenuto si applicano le medesime regole.



Principio pacifico, che, tuttavia, non risolve l'ipotesi delle due riunioni convocate a poche ore di distanza l'una dall'altra (ancorché in due giorni diversi).



Anche in questo caso, si tratta di un principio pacifico, corrispondente alla giurisprudenza che aveva riconosciuto la possibilità di convocare più riunioni successive (nel concreto, la prosecuzione della 2ª convocazione). Anche secondo il "nuovo" ultimo comma dell'art. 66 disp. att. cod. civ., in ogni caso va rispettata la necessità di una formale, tempestiva e completa convocazione, e, quindi, che le riunioni successive siano, al pari delle "usuali" 1ª e 2ª, puntualmente preavvisate a tutti i condomini.

Interessante l'indicazione che la prosecuzione va riferita alla riunione "validamente costituitasi", con ciò permettendo che anche la 1ª convocazione (e non solo la 2ª) possa avere un "proseguimento" (anche se tale ipotesi è, nella pratica, praticamente inutilizzata).

## PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

*Rilevanti cambiamenti anche per l'art. 67 disp. att. cod. civ. riguardante la partecipazione all'assemblea condominiale da parte dei singoli condomini. Molte le novità, a cominciare dalla previsione della necessità che la "delega" sia rilasciata per iscritto.*

### Vecchio testo

#### Art. 67 disp. att. cod. civ.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nella assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

### Nuovo testo

#### Art. 67 disp. att. cod. civ.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante,  **munito di delega scritta.**  **Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.** 

Qualora un'unità immobiliare  appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati **a norma dell'articolo 1106 del codice.** 

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo

## PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

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

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

termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. 

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

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

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

Nelle **altre** deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, **salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.** 

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

 La riforma conferma, con la prima parte del comma 1 dell'art. 67 disp. att. cod. civ., il riconoscimento del diritto soggettivo, spettante a ciascun condomino, di partecipare alle riunioni dell'assemblea a mezzo di rappresentante di sua fiducia (cosiddetto "delegato").

 Nella seconda parte del primo periodo del predetto comma 1, invece, la novella opera un cambiamento, ribaltando i principi generali, pacificamente applicati in precedenza alla fattispecie, in base ai quali la delega alla partecipazione doveva ritenersi svincolata da qualsiasi prescrizione di forma.

## PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Dopo l'entrata in vigore della legge 220/2012 (18 giugno 2013), il "delegato" dovrà necessariamente essere incaricato a mezzo di documento scritto, con la conseguenza che, in difetto, la presenza in assemblea potrà essere negata e/o non avrà rilevanza alcuna.

Ovviamente, si tratta di una situazione del tutto analoga a quella che in precedenza si verificava quando era il regolamento, in base a una sua specifica clausola, a prescrivere detta necessità.

Appare evidente che, con questa modifica, la riforma ha voluto perseguire apprezzabili finalità di certezza dei rapporti, e anche porre fine, anche se indirettamente, al contenzioso in argomento.



L'art. 67 disp. att. cod. civ., nel novellato secondo periodo del primo comma, stabilisce anche che «se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale».

Si tratta dell'introduzione di un semplice limite numerico alla facoltà di delega, che se in astratto appare legittimo e anche apprezzabile, tuttavia, per come è strutturato, è in grado di impedire *tout court* l'esercizio del relativo diritto.

A ben vedere, infatti, l'aver previsto, in contemporanea con il limite "soggettivo" (un quinto dei condomini), anche l'altro (e inusuale) limite "oggettivo" (un quinto dei millesimi) comporta che qualora uno dei partecipanti sia portatore di una quota millesimale che, da sola, supera detta ultima soglia, come nel caso in cui al singolo siano attribuiti 201/1000, quest'ultimo sarà impossibilitato a incaricare un "delegato" di intervenire per suo conto in assemblea.

Tale evenienza non si sarebbe verificata se la norma avesse adottato l'usuale modalità (prevista nella generalità dei regolamenti), in base alla quale il limite al rilascio delle deleghe non è rapportato al numero dei condomini o all'entità dei millesimi, ma semplicemente alla quantità delle deleghe portabili (nel concreto, per esempio, non più di tre deleghe). È fondato affermare che il "nuovo" comma 1 dell'art. 67 disp. att. cod. civ. comporta una conseguenza (vale a dire, la possibile esclusione di un condomino dalla facoltà di conferire delega) che, dal punto di vista giuridico, è del tutto inaccettabile e che evidentemente richiede un intervento correttivo del legislatore.



Ancora una volta la sostituzione del termine "porzione di piano" con quello di "unità immobiliare", senza che ciò possa dirsi comportare alcun nuovo o diverso effetto giuridico.



Con una modifica della quale davvero non si comprende la motivazione, la riforma ha cambiato il sistema di partecipazione dei comproprietari all'assemblea di condominio.

Secondo il vecchio testo, veniva richiesta (necessariamente) la presenza di un unico "rappresentante", designato per accordo dei comproprietari stessi e, in difetto, sorteggiato dal presidente della riunione.

La norma mirava "evidentemente" a evitare che eventuali "diatribe" tra tali soggetti coinvolgessero l'assemblea, ostacolandone o rallentandone il funzionamento.

La riforma ha eliminato la possibilità di "sorteggio" (che, come detto, avveniva da parte di un soggetto "terzo", qual era il presidente della riunione) e ha affidato la "designazione" di suddetto rappresentante ai medesimi comproprietari, in forza di una delibera a maggioranza delle loro quote di comproprietà (quelle relative al bene in proprietà esclusiva).

Da un punto di vista generale, va evidenziato che, con tale modifica, si è eliminata la possibilità di usufruire di uno strumento (il sorteggio) che certamente era in grado di porre fine a eventuali conflitti, ricollocando nel separato "agone" degli interessi dei comproprietari questo aspetto (e sgravando il condominio da ogni implicazione).

## PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Nella diversa prospettiva delle problematiche giuridiche poste dalla riforma, va evidenziato che:

**a.** il richiamo all'art. 1106 cod.civ. (cioè, alla disciplina sulla comunione "ordinaria") comporta un riferimento a tutto il relativo sistema, con la conseguenza che sarà applicabile l'art. 1105 cod. civ., ma anche l'art. 1108 cod.civ. Ne deriva, ulteriormente, che la nomina del "delegato" all'assemblea, da parte dei comproprietari, dovrà avvenire con la maggioranza assoluta delle quote (501/1000) per gli atti di ordinaria amministrazione, e con la maggioranza assoluta dei partecipanti (metà più uno) che rappresenti anche 2/3 del valore delle quote (666,66/1000), per gli atti di straordinaria amministrazione o per le decisioni sulle innovazioni;

**b.** in base alla seconda parte del comma 2 dell'art. 1106 cod. civ., la nomina di tale "rappresentante" potrà avvenire fissando anche i suoi "poteri e gli obblighi", ponendosi, di conseguenza, la questione della rilevanza delle eventuali limitazioni nei confronti del condominio e degli altri partecipanti (che sono "terzi").

In altri termini, la questione è se potrà negarsi la validità di un voto espresso dal rappresentante in contrasto con le indicazioni rilasciate dai comproprietari delegati.



Il comma 3 della norma prevede un particolare sistema per la partecipazione all'assemblea del supercondominio. Sintetizzando, può dirsi che:

**a.** la norma, detto comma 3, si riferisce all'ipotesi prevista dall'art. 1117-bis cod. civ., vale a dire al complesso immobiliare costituito da più edifici che hanno tra loro in comune alcuni beni/impianti;

**b.** quando i partecipanti (a tutto il supercondominio) sono più di 60, i singoli edifici devono designare un solo rappresentante (ciascuno);

**c.** tale ipotesi di nomina "obbligatoria" del rappresentante dell'edificio è prevista solo per le deliberazioni riguardanti la "gestione ordinaria", escluse quelle per la "straordinaria" (quindi, all'assemblea chiamata a occuparsi di tali ultime questioni, dovranno intervenire tutti i partecipanti al complesso immobiliare);

**d.** tale rappresentante (dei singoli edifici) è designato con una delibera a maggioranza qualificata di cui al comma 5 dell'art. 1136 cod. civ., vale a dire, quella prevista per le "innovazioni";

**e.** se l'assemblea non provvede in tal senso, "ciascun partecipante" può chiedere la nomina del rappresentante dell'edificio all'Autorità Giudiziaria. Il termine "ciascun" riferito a "partecipante" non deve far intendere che la facoltà è attribuita anche ai condomini degli edifici che invece hanno provveduto, in quanto la norma, più avanti, precisa che si tratta del rappresentante del "proprio" condominio;

**f.** anche gli altri edifici possono intervenire nel caso di inadempimento alla nomina, ma possono farlo solo a mezzo del loro specifico "rappresentante", il quale può presentare corrispondente ricorso, previa, però, diffida a provvedere (evidentemente all'altro edificio) entro un congruo termine. Ovviamente, dovendo l'edificio provvedere a mezzo di delibera, affinché il termine sia congruo occorrerà considerare i tempi necessari per la convocazione;

**g.** in tale ultimo caso, il ricorso e la diffida sono notificati all'amministratore dell'edificio "inadempiente", e solo in mancanza di quest'ultimo a tutti i condomini.



Il comma 4 della norma, esclude che i poteri del rappresentante del singolo edificio, in occasione della partecipazione all'assemblea supercondominiale, possano essere sottoposti a limiti o condizioni.

Tale "delegato", secondo la norma, risponde in base alle regole sul mandato, con la conseguenza, che, come è stato previsto, detto soggetto sarà tenuto a riferire all'amministratore del singolo edificio, e quest'ultimo, a sua volta, alla relativa assemblea.

## PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'art. 67 disp. att. cod. civ. appare non porsi il problema della convocazione dell'assemblea del supercondominio che, secondo pacifica giurisprudenza, deve essere inoltrata nei confronti di tutti i partecipanti di tutti gli edifici (cfr., da ultima, Cass., sent. n. 15476/2001). E ciò perché il relativo testo (cfr. comma 3), da una parte, si riferisce alla mera partecipazione all'assemblea (e non alla necessità che i rappresentanti siano direttamente convocati), e, da un'altra parte, indica l'obbligo di comunicare/riferire l'o.d.g. e le deliberazioni agli amministratori e all'assemblea dei singoli edifici (come se a essere convocati fossero solo i relativi rappresentanti e i condomini fossero all'oscuro degli eventi). Per di più, sempre a tutti i partecipanti (o, quanto meno, agli assenti) deve essere comunicato il relativo verbale. Sempre sul punto, infine, non si comprende bene se la norma, nel prevedere la "nuova" figura del "rappresentante", abbia considerato anche la circostanza che la sua nomina possa avvenire dopo che l'assemblea supercondominiale sia stata già convocata. In altri termini, il sistema di regole applicabili alla fattispecie prevede che i partecipanti al supercondominio siano perfettamente informati (dalla convocazione e dal verbale), e non sussiste alcuna necessità che il rappresentante sia obbligato ad alcuna "comunicazione" e/o a riferire all'assemblea.

 Risolta esclusione della figura dell'amministratore dall'insieme di soggetti che possono ricevere la "delega" all'assemblea. Sul punto, è da registrare la circostanza che, nella prassi, tale divieto (qualora – ante riforma – fosse stato presente nel regolamento) veniva spesso "eluso" dalla delega conferita a un soggetto "collegato" con l'amministratore stesso (si pensi a un "dipendente" dello studio professionale). Tale aspetto si riproporrà ancor più oggi con la nuova disciplina che impone il divieto a prescindere dall'eventuale clausola contenuta nel regolamento, con la necessità di una verifica giurisprudenziale caso per caso, che si spera favorisca un'ampia applicazione della norma, senza inutili distinguo.

 Confermata la competenza dell'usufruttuario a decidere sull'ordinaria amministrazione.

 Confermata anche la competenza del nudo proprietario per la straordinaria amministrazione, aggiungendosi, però, che può essere sostituito dall'usufruttuario nelle ipotesi degli artt. 1006, 985 e 986 cod. civ. (riguardanti le riparazioni eseguite a seguito di "rifiuto" del nudo proprietario, nonché i miglioramenti e le addizioni sul bene). La norma prosegue prevedendo l'obbligo di contemporanea convocazione di entrambi i soggetti (semberebbe per tutte le quattro predette ipotesi).

 In netto contrasto con un'ampia e consolidata giurisprudenza precedente (si veda, tra le molte e da ultima, la recente Cass., sent. n. 10021/2013) che negava qualsiasi "solidarietà" tra usufruttuario e nudo proprietario, la riforma opta per la scelta diametralmente opposta, senza, peraltro, prevedere nessuna "preventiva escussione" come invece fatto per le obbligazioni dei condomini verso i terzi (si veda commento all'art. 63 disp. att. cod. civ.).

*La riforma conferma la necessità della redazione delle tabelle millesimali delle unità immobiliari presenti nell'edificio.*

### Vecchio testo

#### Art. 68 disp. att. cod. civ.

Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, ~~il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.~~

~~I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.~~

Nell'accertamento dei valori ~~millesimi~~ non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ~~ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.~~

### Nuovo testo

#### Art. 68 disp. att. cod. civ.

**Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118**, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di **ciascuna unità immobiliare è espresso** in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. 

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

 Il primo comma dell'art. 68 disp. att. cod. civ. è interessato da alcune modifiche testuali che, però, non interferiscono con una sostanziale conferma di tutto l'impianto normativo. Come prima analisi, può sinteticamente osservarsi che:

- a.** è ribadita la necessità di procedere a millesimazione delle porzioni immobiliari comprese nell'edificio;
- b.** le quote millesimali, tutte ricomprese in quella che viene espressamente denominata "tabella", sono formate ai fini del funzionamento dell'assemblea (art. 1136 cod. civ.), nonché allo scopo di permettere l'effettuazione delle ripartizioni (art. 1123 e segg. cod. civ.);
- c.** la riforma precisa che le quote millesimali possono anche esser specificate dal "titolo" (con riferimento espresso all'art. 1118 cod. civ.), con ciò intendendo che, a prescindere dalla reale consistenza della proprietà (e, quindi, dei valori corrispondenti alla concreta situazione di fatto), gli atti notarili, costituenti i "titoli", possono indicare, in maniera vincolante per le parti, anche quote diverse di comproprietà. Il tutto, come pacifica giurisprudenza;
- d.** con una modifica testuale apparentemente improduttiva di particolari effetti giuridici, il legislatore della riforma ha eliminato la specificazione "spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini" con l'assai più sintetica "unità immobiliare". A parte l'ennesima sostituzione del concetto di "porzione di piano" con quello (forse più esteso) di "unità immo-

## LE TABELLE MILLESIMALI

biliare", l'aver previsto che le tabelle riguardano *tout court* dette unità sembra finalizzato ad affermare la necessità che vengano millesimate anche le proprietà comuni (si pensi, per esempio, all'appartamento del portiere), anche se poi, in tale eventualità, verrebbe meno la commisurazione a 1.000 del totale di tutte le quote ("esclusive").



Il comma 2 viene confermato nel testo, a parte, ancora una volta, la sostituzione del concetto di "porzione di piano" con quello di "unità immobiliare".

In ogni caso, relativamente a tale comma 2, è ribadita la necessità che la millesimazione sia riferita all'immobile secondo la consistenza originaria (non considerati, per esempio, i miglioramenti).

## LA COSIDDETTA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

*Con più d'un intervento sul testo dell'art. 69 disp. att. cod. civ., dedicato all'ipotesi della "revisione" delle tabelle millesimali, il legislatore ha apportato numerose modifiche alla relativa regolamentazione. Non semplice, però, il coordinamento con l'intero sistema normativo.*

### Vecchio testo

#### Art. 69 disp. att. cod. civ.

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;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione ~~di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata~~, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

### Nuovo testo

#### Art. 69 disp. att. cod. civ.

I valori proporzionali **delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68** possono essere **rettificati** o modificati **all'unanimità**.  Tali valori possono essere **rettificati o modificati**, anche nell'interesse di un solo condomino, **con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice**, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione , **di incremento di superfici**  o **di incremento o diminuzione delle unità immobiliari**,  è alterato **per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino**.  In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.  Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore.  Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a

## LA COSIDDETTA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

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

Le modifiche/integrazioni apportate dalla riforma a tale norma non possono essere ben comprese se non si pone mente alla struttura di principi posta dal codice a presidio della fattispecie delle revisione delle tabelle millesimali.

Per poter dar conto di tale indispensabile presupposto, va quindi precisato che:

- a. le tabelle millesimali esprimono un rapporto di valore;
- b. tale rapporto (e tali valori) sono quelli che afferiscono alle proprietà esclusive;
- c. il valore millesimale finale è quello che risulta dalla relazione che intercorre tra il valore della proprietà esclusiva e la somma dei valori di tutte le proprietà esclusive;
- d. le tabelle millesimali devono corrispondere alla concreta situazione di fatto dell'edificio, cioè a una reale e concreta valutazione delle unità immobiliari;
- e. possono essere approvate a maggioranza (quella "qualificata" prevista per l'approvazione del regolamento di condominio);
- f. può anche accadere che siano approvate all'unanimità, in tal caso le parti hanno facoltà di stabilire quote "personalizzate" (che non corrispondono al reale stato di fatto);
- g. la disciplina della revisione per errore diverge tra i predetti due tipi di tabelle: per quelle approvate a maggioranza (corrispondenti allo stato di fatto) l'errore consiste nella obiettiva divergenza tra le misurazioni e i parametri valutativi utilizzati e la realtà del fabbricato, per quelle approvate all'unanimità, invece, l'errore non può che essere quello previsto per i vizi del consenso.

È, quindi, in tale contesto che vanno spiegati gli interventi della novella; e infatti:

- così come l'approvazione, anche la revisione può essere approvata "a maggioranza" (sempre quella qualificata prevista per il regolamento), a condizione che sia finalizzata a correggere un "errore" (cfr. par. 1, comma 1, art. 1136 cod. civ.), oppure che si sia verificata un'alterazione delle consistenze delle unità immobiliari. In altri termini, la revisione può essere "a maggioranza" se ha lo scopo di riportare le tabelle alla corrispondenza con la realtà concreta;
- negli altri casi – vale a dire quando la revisione non si collega al concreto stato di fatto ma è semplicemente "volontaria" – occorre l'unanimità. Non è difficile, infatti, vedere come in tale ultimo caso solo il consenso di tutti gli aventi diritti può giustificare un cambiamento delle quote millesimali (che, si badi, incidono sulla comproprietà e sulla ripartizione delle spese).

Risulta eliminato il riferimento alla sopraelevazione di "nuovi piani", come a dire che l'ipotesi ex art. 1127 cod. civ. comporta la revisione anche nel caso in cui si sia proceduto al semplice "innalzamento" della porzione già esistente. Se questa è l'intenzione del legislatore, allora il riferimento è certamente a Cass., Sez. Unite, sent. n. 16794/2007, per la quale «l'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento

## LA COSIDDETTA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127, comma 4, cod. civ.».

-  La locuzione "incremento di superfici" si riferisce alla più volte citata alterazione dello stato di fatto del fabbricato. Stupisce che la riforma non abbia anche indicato il caso del "decremento" delle superfici (come, appunto, accade qualora avvenga espropriazione di parte del bene, ipotesi prima espressamente citata dalla norma).
-  Ricompreso nei casi che danno luogo a revisione anche l'incremento o la diminuzione delle unità immobiliari, ipotesi che, certo, può determinare uno squilibrio dei valori originariamente individuati se ci si riferisce alla costruzione o all'eliminazione di una porzione, mentre nessuna variazione si avrà nell'ipotesi del semplice "frazionamento".
-  Apprezzabile il tentativo del legislatore della riforma di limitare gli aspetti opinabili della fattispecie. Si è passati, infatti, da una valutazione soggettiva del mutamento dello stato di fatto, a questo parametro di un quinto che di certo è più facilmente accertabile (rispetto alla precedente "notevole entità").
-  Nel caso della necessità di procedere a nuova stesura delle tabelle millesimali, il condomino che ne ha dato motivo (modificando la consistenza della sua unità immobiliare) è tenuto a sopportare i relativi costi. Dal tenore della norma sembra doversi dedurre che medesimo obbligo sussisterà anche nel caso in cui saranno più d'uno i soggetti che hanno determinato la spesa (e conseguente ripartizione a millesimi tra loro).  
Non è dato sapere quali siano le modalità del relativo addebito, se cioè i corrispondenti costi vadano a bilancio (anche se come spesa "personale"), oppure se vi è azione diretta del condominio contro il responsabile della spesa. A ben guardare, però, le spese per la redazione riguardano il compenso professionale del tecnico che le ha redatte, con la conseguenza che il pagamento dovrà avvenire da chi gli ha conferito l'incarico, ovviamente fatta salva suddetta eventuale rivalsa.
-  Coerente con la natura di approvazione di clausola regolamentare, la riforma ha previsto la legittimazione passiva dell'amministratore per l'azione di revisione delle tabelle. Attenzione, però, al caso delle tabelle millesimali convenzionali per le quali l'unanimità richiesta per la deliberazione (in questo caso, di revisione), porta probabilmente con sé l'esclusione della legittimazione passiva dell'amministratore stesso.
-  Nel caso di citazione per la revisione delle tabelle, da notificarsi, come visto, all'amministratore (in quanto dotato della corrispondente legittimazione passiva) quest'ultimo sarà tenuto a darne notizia "senza indugio" all'assemblea.  
L'inadempimento a tale formalità, lo espone al risarcimento del danno e alla revoca.  
Con riferimento a quest'ultimo aspetto, se si vuole dare un senso all'espressa indicazione testuale (in quanto la norma non avrebbe una concreta ulteriore utilità se si riferisse solo al potere assembleare di revocare "in ogni tempo"), non si può che riferirsi all'elenco dei casi di cui all'art. 1129 cod. civ., con riferimento ai quali l'iniziativa è svincolata da un pronunciamento del consesso dei condomini, e può essere anche autonoma da parte dei singoli.  
Nello statuire il predetto obbligo di "notizia", la norma sembra porre un chiaro riferimento al disposto del comma 4 dell'art. 1131 cod. civ. nel quale è previsto identico obbligo di "comunicazione". Tale collegamento, però, non appare fine a se stesso, ma sembra voler

## LA COSIDDETTA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

richiamare la necessità di una specifica deliberazione assembleare affinché l'amministratore, ricevuta detta notifica, possa costituirsi in giudizio.



L'ultimo comma estende anche alle tabelle di "spesa" i principi affermati con riferimento alle tabelle di "proprietà". Il richiamo testuale operato (ai criteri di ripartizione "legali" o "convenzionali") comporta che:

**a.** nel caso delle tabelle di "spesa" convenzionali (in quanto adottate all'unanimità), la revisione sarà possibile solo all'unanimità;

**b.** nel caso, invece, di quelle non convenzionali la revisione sarà possibile solo per errore (si pensi, per esempio, alla rettifica necessaria per errato calcolo dell'altezza prevista dall'art. 1124 cod. civ., riguardante le spese per l'ascensore e per le scale) oppure per mutamento dello stato di fatto.

## LA "SANZIONE" PER LE VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO

L'art. 70 disp. att. cod. civ. è stato oggetto di un doppio intervento di riforma:

- in prima battuta, la legge 220/2012 ha aggiornato l'importo della sanzione ivi prevista per le violazioni alle prescrizioni del regolamento di condominio;
- successivamente, il D.L. 145/2013 (convertito in legge 9/2014) ha aggiunto l'ultima parte della norma, prevedendo la necessità dell'intervento dell'assemblea per la relativa irrogazione.

### Vecchio testo

#### Art. 70 disp. att. cod. civ.

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a **lire cento**. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

### Nuovo testo

#### Art. 70 disp. att. cod. civ.

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino **ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800**. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. **L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 del codice.** 



L'intervento della "riforma" sull'art. 70 disp. att. cod. civ. è stato duplice:

**a.** in un primo tempo, la legge 220/2012 si è preoccupata di innalzare l'importo della cosiddetta "sanzione" (per qualcuno: "multa") dalle precedenti lire 100 (€ 0,05) agli attuali € 200,00, aumentabili, in caso di "recidiva" a (ben) € 800,00;

**b.** in un secondo tempo, il D.L. 145/2013 (convertito in legge 9/2014) ha aggiunto un ultimo periodo a detto art. 70, nel quale si prescrive che l'irrogazione della sanzione deve trovare la sua fonte in una decisione assembleare assunta a maggioranza qualificata.

La norma (molto nota tra i "non addetti ai lavori", tuttavia, sostanzialmente, inapplicata e inapplicabile fino al 18 giugno 2013, stante i predetti importi irrisori) continua a prevedere la necessità che il regolamento prescriva l'irrogazione di una "sanzione" nei confronti di chi (condomino?) si rende responsabile di una violazione delle prescrizioni in esso contenute. In difetto, non sarà in alcun modo possibile (né per l'amministratore, né per l'assemblea) applicare al "colpevole" alcuna "pena".

Ovviamente, nel caso in cui il regolamento nulla preveda, la soluzione potrebbe essere quella di una delibera assembleare che approvi una clausola integrativa (contenente, appunto, la previsione *ad hoc* della "multa"). Tuttavia, per ovi e scontati principi giuridici, questo non potrebbe essere fatto *ex post*, cioè a violazione avvenuta.

Va detto che la legge 220/2012 colma una lacuna (pluridecennale) che da più parti era lamentata, soprattutto in considerazione del fatto che, da tempo, la giurisprudenza si mostrava irremovibile nel qualificare come inderogabile il predetto art. 70, neanche per

## LA "SANZIONE" PER LE VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO

finalità di ovvio e necessario aggiornamento di valore.

La Corte di Cassazione, infatti, ha più volte precisato che qualora nel regolamento condominiale sia prevista la "sanzione pecuniaria" (ai sensi dell'art. 70 disp. att. cod. civ.) a carico del condomino che contravvenga alle relative prescrizioni, questa va qualificata come ipotesi eccezionale di "pena privata", con la conseguenza che i singoli non possono intervenire, nemmeno contrattualmente (cioè, con patto unanime), sul relativo importo (aumentandolo), e l'eventuale accordo ugualmente stipulato è nullo (cfr. Cass., sent. n. 10329/2008 e sent. n. 948/1995).

In ogni caso, relativamente alla disciplina posta dall'art. 70 disp. att. cod. civ., può compendersi quanto segue:

**1.** viene eliminata la facoltà dell'amministratore di irrogare la "multa" (pacifica nel sistema previgente: cfr. Cass., sent. n. 14735/2006 e sent. n. 8804/1993). Ora (con l'intervento del citato D.L. 145/2013) l'unico "organo" facoltizzato a tale decisione è l'assemblea;

**2.** permane la necessità che la previsione di una "sanzione" sia preventivamente contenuta nel regolamento di condominio (cfr. "può esser stabilito"; nonché Pret. Verona, sent. 12.2.1990);

**3.** la delibera dell'assemblea di irrogazione della "sanzione" deve esser adottata coi *quorum* "qualificati" previsti dal comma 2 dell'art. 1136 cod. civ. (che coincidono con quelli necessari per l'approvazione del regolamento – cfr. art. 1138, comma 3, cod. civ.);

**4.** con riferimento a detta deliberazione, va tenuto conto che si tratta di una decisione del condominio che si pone, inevitabilmente, "contro" uno o più condomini. Da ciò deriva che il singolo (presunto) "trasgressore" sarà da qualificarsi in palese "conflitto di interessi" rispetto all'oggetto della decisione assembleare, con applicazione di tutte le relative conseguenze giuridiche (cfr. Cass., sent. n. 10683/2002; sent. n. 6853/2001; sent. n. 1201/2002 e sent. n. 22234/2004).

**5.** secondo i principi generali applicati *ante* riforma, ma che anche attualmente si confermano nella loro validità, detta "multa" non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali (Cass., sent. n. 10837/1995);

**6.** l'art. 70 prevede la possibilità di aumentare l'importo della multa in caso di "recidiva"; senza chiarire, però, se si tratta di recidiva "generica" o "specificata";

**7.** permane la questione se il regolamento possa, o meno, conformare diversamente (cioè, "personalizzare") gli importi della sanzione prevista dall'art. 70;

**8.** per quanto riguarda, infine, l'utilizzazione degli importi riscossi, l'art. 70 (nel vecchio e nel nuovo testo) prescrive che "la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie". Non viene precisato, però, se del relativo importo potrà giovare anche il condomino "sanzionato", cosa che avverrà automaticamente all'atto dell'utilizzazione del predetto "fondo".

A fronte di tali rilievi, è inevitabile concludere che dall'applicazione pratica della nuova disposizione sorgerà più d'una problematica e che i condomini si troveranno di fronte alla gestione di una sorta di "giudizio privato" con probabili contestazioni, quanto meno in ordine alla possibilità che sia garantita un'assoluta imparzialità e certezza nelle metodologie utilizzate per le necessarie verifiche.

## LA (ABROGATA) ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DEI PROPRIETARI

### Vecchio testo\*

#### **Art. 71 disp. att. cod. civ.**

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

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

 Inspiegabile il disinteresse della riforma per l'abrogazione di questa norma, divenuta, da tempo, del tutto obsoleta. Ciò è ancora più evidente se si pone mente all'intervenuta modifica degli artt. 1130 e 1138 cod. civ. che, variando le regole sui "registri" condominiali, li ha sostanzialmente trasformati in "documenti" del tutto privati, in quanto gestiti e conservati dal (solo) amministratore.

In ogni caso, l'"associazione professionale dei proprietari dei fabbricati" è stata eliminata col D.Lgs. 369 del 23 novembre 1944 "Soppressione delle organizzazioni sindacali fasciste e liquidazione dei rispettivi patrimoni" e la norma rimane, a prescindere dalla sua conservazione all'interno del codice, praticamente inutile.

## I REQUISITI PER L'INCARICO DI AMMINISTRATORE

*Con l'art. 71-bis disp. att. cod. civ. la riforma introduce una lista, assai nutrita, di requisiti necessari a svolgere l'incarico di amministratore.*

### Nuovo testo\*

#### **Art. 71-bis disp. att. cod. civ.**

**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; 

## I REQUISITI PER L'INCARICO DI AMMINISTRATORE

- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. 

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

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

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

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

\*Norma di nuova introduzione.

 Lungo elenco di requisiti per poter assumere l'incarico di amministratore di condominio, che tuttavia confligge con la mancata previsione di un qualche riconoscimento per tale figura professionale. In ogni caso, la struttura della norma depone per l'invalidità della deliberazione assembleare che affidi l'incarico nonostante la mancanza di uno o più di detti requisiti. Nel caso di perdita successiva dei predetti titoli, provvede espressamente il penultimo comma della norma, al quale si rimanda.

 Evidente la mancata ricomprensione del soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno.

 Del tutto assente qualsiasi specificazione sulle specifiche modalità della "formazione" e dei relativi "aggiornamenti". A tale lacuna ha inteso porre rimedio il D.L. 145 del 23 dicembre 2013 (convertito nella legge 9 del 21 febbraio 2014) che, apportando alcune "integrazioni" alla riforma (legge 220/2012) ha anche previsto che «con Regolamento del Ministro della giustizia, emanato ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge 400 del 23 agosto 1988, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'art. 71-bis, comma 1, lett. g), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, per come modificato dalla legge 220 dell'11 dicembre 2012».

 Esentati dai requisiti relativi alla formazione e all'aggiornamento gli amministratori "interni", vale a dire i condomini che assumano l'incarico di gestire l'edificio in cui è compresa la loro proprietà esclusiva.

 La riforma "certifica" l'ammissibilità del conferimento dell'incarico di amministratore anche a una "società", come ormai già confermato dalla Suprema Corte per la quale «l'incarico di

## I REQUISITI PER L'INCARICO DI AMMINISTRATORE

amministratore del condominio può essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica nella specie, una società di capitali tenuto conto che la persona giuridica non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione e all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica» (cfr. Cass., sent. n. 22840/2006).

In coordinamento con l'intero disposto della norma, si prevede che, nel caso di nomina di società, i necessari requisiti "personali" e "professionali" siano posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori o dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni amministrative.

 A eccezione di quelli prettamente "professionali", la perdita dei requisiti richiesti per la nomina, comporta la cessazione dell'incarico, senza che, però, la norma si preoccupi di specificare se, anche nei confronti di tale soggetto "carente", si verifichi o meno la cosiddetta "prorogatio". In riferimento alla *ratio* della norma, non può che apparire immotivato sostenere che i poteri amministrativi possano conservarsi anche in tal caso. Di certo, se l'interpretazione è corretta, si configura un'ipotesi di evidente eccezione all'applicazione di tale istituto, la quale è invece affermata nella generalità delle ipotesi di cessazione dell'incarico (nomina, revoca, dimissioni).

Verificatasi la "cessazione" anche un singolo condomino ha facoltà di convocare direttamente l'assemblea, attività che, sempre in riferimento alla *ratio* dell'art. 71-bis disp. att. cod. civ., può affermarsi sia legittima e valida se attuata direttamente. A tal proposito, inoltre, viene previsto che la convocazione debba avvenire "senza formalità", senza che però sia comprensibile quale particolare caratteristica debba, o non debba, avere l'iniziativa del singolo.

 L'ultimo comma contiene una disciplina transitoria riguardante coloro che hanno svolto attività di amministrazione di condominio per un periodo minimo, senza, tuttavia, che venga precisato in base a quali parametri detta condizione possa dirsi verificata. Sotto altro aspetto, la durata prevista appare davvero esigua, tanto che non è difficile prevedere una sua sostanziale inefficacia, anche in relazione al fatto che l'esenzione si riferisce (ancor una volta) solo alla cosiddetta "formazione" iniziale.

## WEB DEL CONDOMINIO

### Nuovo testo\*

#### Art. 71-ter disp. att. cod. civ.

**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.** 

\*Norma di nuova introduzione.

## WEB DEL CONDOMINIO

 Sostanzialmente, nessuna particolare novità o problematica da questo “nuovo” *ter* dell’art. 71 disp. att. cod. civ.

La norma prevede la possibilità di realizzare un sito *web* dedicato specificamente al singolo condominio, al fine di poter consultare, anche *on line*, la documentazione di gestione.

La delibera che istituisce il “servizio” sarà tenuta anche a specificare quali siano i documenti visionabili.

La decisione dovrà essere assunta con la maggioranza “qualificata” del comma 2 dell’art. 1136 cod. civ., che è quella prevista per le innovazioni “agevolate”.

Il tutto era ben realizzabile anche prima della novella. L’unica differenza è che la maggioranza, *ante* riforma andava individuata in quella del comma 1 dell’art. 1120 cod. civ. (cioè quella per le innovazioni “ordinarie”), mentre con questo “nuovo” art. 71-*ter* disp. att. cod. civ., la fattispecie è stata collocata, come visto, nell’ambito delle innovazioni “agevolate”.

*Nulla quaestio* sulla ripartizione dei relativi costi tra tutti i condomini. La norma omette di precisare che la spesa va a millesimi, ma può dirsi che ciò è pacifico.

## MEDIAZIONE IN MATERIA CONDOMINIALE

*Un articolo specificamente dedicato al procedimento obbligatorio di mediazione applicato alle controversie condominiali, originariamente previsto dal D.Lgs. 28/2010. Tale procedimento spiega tutta la sua efficacia a seguito della reviviscenza dell’istituto della mediazione “obbligatoria” (a opera del D.L. 69/2013 – cosiddetto “Decreto del Fare” – convertito nella legge 9/2014), dopo che la Corte costituzionale, l’aveva posta nel nulla con la “nota” sent. n. 272/2012.*

### Nuovo testo\*

#### Art. 71-*quater* disp. att. cod. civ.

Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell’articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28,  si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall’errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l’attuazione del codice. 

La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. 

Al procedimento è legittimato a partecipare l’amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all’articolo 1136, secondo comma, del codice. 

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. 

La proposta di mediazione deve essere approvata dall’assemblea con la maggioranza di cui all’articolo 1136, secondo comma, del codice.  Se non si raggiunge la predetta

## MEDIAZIONE IN MATERIA CONDOMINIALE

**maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.**

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

\*Norma di nuova introduzione.

 L'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. offre alcune precisazioni in merito all'applicazione – al condominio negli edifici – dell'istituto della mediazione "obbligatoria" (prevista originariamente dal D.Lgs. 28/2010). Tali prescrizioni riacquistano la loro efficacia (dopo che la sentenza della Corte cost. n. 272/2012 aveva dichiarato incostituzionale detto istituto) a opera del D.L. 69/2013 (convertito nella legge 9/2014), e dopo che l'entrata in vigore (al 18/6/2013) della riforma del condominio (legge 220/2012) era avvenuta in una situazione di sostanziale illegittimità (per tale art. 71-*quater*).

In ogni caso, le regole poste da questo *quater* potevano essere comunque applicate nel caso della mediazione cosiddetta "delegata" (comma 2, art. 5, del D.Lgs. 28/2010), risparmiata dalla "scure" della Consulta.

 La riforma precisa cosa deve intendersi con la locuzione "*in materia di condominio*" di cui all'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 e nel far ciò opera, opportunamente, un riferimento all'applicazione delle norme specificamente condominiali (vale a dire, gli artt. dal 1117 al 1139 cod. civ. nonché le collegate norme per l'attuazione: artt. da 61 a 72).

 In evidente collegamento con l'art. 23 cod. proc. civ. (vedi in appresso) l'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. fissa una sorta di "foro del condominio" anche per il procedimento di mediazione. Si tratta di un'apprezzabile precisazione della riforma, mirante a evitare che il procedimento di mediazione possa essere incardinato in maniera arbitraria.

 Ancor più utile l'attribuzione (o la conferma dell'attribuzione) della legittimazione alla partecipazione al procedimento di mediazione a favore dell'amministratore. Meno motivata è l'imposizione di una maggioranza qualificata (quella del comma 2 dell'art. 1136 cod. civ.) per la deliberazione che autorizza l'amministratore a detta partecipazione, in considerazione del fatto che si tratta di un'attività priva di qualsiasi carattere dispositivo, dovendo la conciliazione (eventualmente raggiunta a ministero del mediatore) sempre tornare davanti all'assemblea per la definitiva approvazione. Meglio avrebbe fatto il legislatore a prevedere solo l'autorizzazione assembleare, senza imporre tale maggioranza qualificata. A ben vedere, infatti, la partecipazione al procedimento di mediazione potrebbe addirittura rientrare negli "atti conservativi" di cui al par. 4 dell'art. 1130 cod. civ. che l'amministratore ha legittimazione a compiere in via autonoma, con il che l'autorizzazione rappresenta di per sé un inasprimento della disciplina.

 Il quarto comma prevede la possibilità di chiedere al mediatore una proroga (meglio, rinvio) della comparizione avanti a sé al fine di consentire la delibera autorizzativa di cui sopra. Per come è strutturata la norma (si parla di "istanza del condominio"), va probabilmente riferita a un'iniziativa dell'amministratore e non del condominio, perché se non ci sono i tempi perché l'assemblea si riunisca per autorizzare, non ci saranno neppure per decidere su tale istanza.

Dal punto di vista del mediatore, la norma appare costituire un vero e proprio obbligo (seppure espresso in maniera non chiara).

## MEDIAZIONE IN MATERIA CONDOMINIALE

 Assai rilevante è la previsione dell'approvazione "a maggioranza" (seppure "qualificata": comma 2, art. 1136 cod. civ.), soprattutto se considerata in collegamento con la giurisprudenza che ha affermato la necessità dell'unanimità per l'approvazione di patti con effetti transattivi, come può qualificarsi l'eventuale accordo di conciliazione.

Per un riferimento a tale giurisprudenza si veda la pronuncia per cui «ai sensi dell'art. 1108, comma 3, cod. civ. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti – e, quindi, della totalità dei condomini – per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia a oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale – che decide con il criterio delle maggioranze – autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano a oggetto diritti comuni» (Cass., sent. n. 4258/2006).

 Anche nel caso della proposta di conciliazione avanzata dal mediatore, sono previste garanzie temporali affinché sia consentito al condominio di pronunciarsi sull'eventuale accettazione.

## LE NORME INDEROGABILI (DAL REGOLAMENTO)

### Vecchio testo\*

#### Art. 72 disp. att. cod. civ.

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

\*Nessuna modifica/integrazione nel nuovo testo.

 Anche nel caso dell'art. 72 disp. att. cod. civ., il legislatore della riforma non ha ritenuto di integrare l'elenco degli articoli ritenuti inderogabili da parte del regolamento, e ciò nonostante abbia introdotto nuove norme nell'articolato del codice che, probabilmente, rappresentano, in più d'un caso, delle prescrizioni non modificabili a maggioranza. La lacuna è identica a quella che si riscontra nell'art. 1138 cod. civ. (al cui commento di rimanda per ulteriori considerazioni).

## ADEGUAMENTO IMPIANTI

### Nuovo testo\*

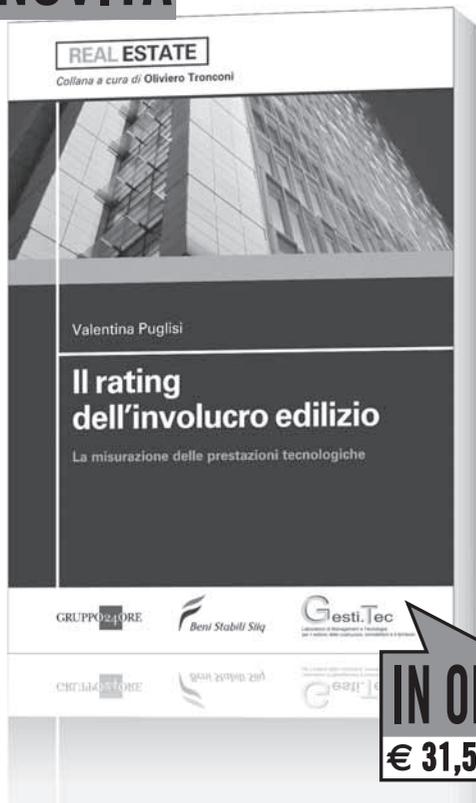
#### Art. 155-bis disp. att. cod. civ.

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

\*Norma di nuova introduzione.

 La norma, di nuova introduzione, si riferisce all'adeguamento degli impianti del comma 1 dell'art. 1122-bis cod. civ., vale a dire degli *"impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo"*. Non è di chiaro significato il collegamento del concetto di *"impianto non centralizzato"* (quindi, non comune) con la delibera dell'assemblea che decide le opere di conservazione. Dal punto di vista delle attività manutentive sugli impianti, il termine *"adeguamento"* dovrebbe riferirsi all'aggiornamento tecnologico e/o normativo di tali sistemi di ricezione.

NOVITÀ



## IL RATING DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

di V. Puglisi

Il rating dell'involucro edilizio rappresenta un sistema analitico attraverso il quale **si vanno ad approfondire gli elementi che concorrono a identificare oggettivamente il livello di "qualità" di un involucro edilizio.**

Lo scopo è quello di supportare la progettazione dei sistemi di chiusura verticale andando a esplicitare se effettivamente un intervento di valorizzazione possa o meno essere funzionale dal punto di vista tecnologico.

Il sistema di rating permette di avere un punteggio complessivo, espresso in centesimi, che classifica il livello di "qualità" dell'involucro edilizio evidenziando i miglioramenti/peggioramenti ottenibili a seguito degli interventi di valorizzazione.

**IN OFFERTA -10%**  
**€ 31,50 invece di € 35,00**

Pagg. 208 – € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

[www.librerie.ilssole24ore.com](http://www.librerie.ilssole24ore.com)

GRUPPO 24 ORE

### BUONO D'ORDINE

1 8 5 3 4  
CODICE CAMPAGNA

**Sì, desidero acquistare il volume:**

**IL RATING DELL'INVOLUCRO EDILIZIO** (cod. 8165) a **€ 31,50** anziché **€ 35,00**

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

#### COME ACQUISTARE

**CON BOLLETTINO POSTALE\***

Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.

**IMPORTANTE:** indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

**CON CONTRASSEGNO\***  
**Al momento di ricevere la merce**

\*In entrambi i casi inviare il coupon scegliendo la seguente opzione

**VIA FAX** Inviare il coupon compilato al numero **02 o 06 30225402**

**VIA MAIL** Il coupon compilato può essere inviato in PDF anche all'indirizzo: **fax.5402@ilssole24ore.com**

**ON LINE** All'indirizzo **www.shopping24.it**



#### DATI ANAGRAFICI

COGNOME NOME .....

RAGIONE SOCIALE .....

INDIRIZZO .....

CAP ..... CITTÀ ..... PROV. ....

TELEFONO ..... CELLULARE .....

E-MAIL .....

PARTITA IVA 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**ATTENZIONE! CAMPI OBBLIGATORI**

CODICE FISCALE 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Servizio Clienti Libri: tel. **02 o 06 3022.5680** - e-mail: **servizioclienti.libri@ilssole24ore.com**

**Clausola contrattuale:** la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, bari la casella qui accanto  **Informativa ex D.Lgs. 196/03:** Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per conferire i servizi indicati e, se ha espresso la relativa opzione, per aggiornarla su iniziative ed offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.lgs. 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Professionale presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20016 Pero (Mi). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

GRUPPO 24 ORE

## ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### Vecchio testo

#### **Legge 13, 9.1.1989 Art. 2**

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

### Nuovo testo

#### **Legge 13, 9.1.1989 Art. 2**

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste **dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.** 

 Modifica dei *quorum* previsti per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche, in replica di quanto disposto nel "nuovo" comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., al cui commento si rimanda per maggiori esplicazioni.

### Vecchio testo

#### Legge 10, 9.1.1991

##### Art. 26

(omissis)

2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza ~~semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.~~

(omissis)

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, ~~l'assemblea di condominio decide a maggioranza in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.~~

### Nuovo testo

#### Legge 10, 9.1.1991

##### Art. 26

(omissis)

2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza **degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.**

(omissis)

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, **l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.** 



Ulteriore modifica dei *quorum* previsti per gli interventi finalizzati al risparmio energetico. Anche questa norma si collega col "nuovo" comma 2 dell'art. 1120 cod. civ. non riuscendo, però, a conseguire una sufficiente uniformità. Per le problematiche scaturite dal combinato disposto di questa norma con l'art. 1120 cod. civ., si rimanda al commento di quest'ultimo.

## Vecchio testo

### Legge 66, 20.3.2001 Art. 2-bis

*(omissis)*

13. Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo ~~1136, terzo comma~~, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

## Nuovo testo

### Legge 66, 20.3.2001 Art. 2-bis

*(omissis)*

13. Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo **1120, secondo comma**, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali. 

-  Ancora una modifica dei *quorum* previsti dalla legislazione speciale, in questo caso riguardanti l'installazione degli impianti per la ricezione via satellite. Si ripropone il collegamento col "nuovo" comma 2 dell'art. 1120 cod. civ., al cui commento si rimanda per maggiori spiegazioni.

## Nuovo testo\*

**Legge 220, 11.12.2012**

**Art. 30**

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

\*Norma di nuova introduzione.

 In precedenza, Trib. Milano, sent. 10.10.1991 aveva affermato che «i crediti per spese condominiali maturati prima della dichiarazione di fallimento del condominio, sono di natura concorsuale e vanno soddisfatti nelle forme e nei modi previsti dalla procedura; viceversa, sono di natura prededucibile le spese condominiali maturate nel corso del fallimento del soggetto obbligato».

Nello stesso senso si è posta la riforma, con espresso riferimento all'art. 111 (*"Ordine di distribuzione delle somme"*) del R.D. 267 del 16 marzo 1942 (*"Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa"*) secondo cui «Le somme ricavate dalla liquidazione dell'attivo sono erogate nel seguente ordine: 1. per il pagamento dei crediti prededucibili; 2. per il pagamento dei crediti ammessi con prelazione sulle cose vendute secondo l'ordine assegnato dalla legge; 3. per il pagamento dei creditori chirografari, in proporzione dell'ammontare del credito per cui ciascuno di essi fu ammesso, compresi i creditori indicati al n. 2, qualora non sia stata ancora realizzata la garanzia, ovvero per la parte per cui rimasero non soddisfatti da questa. Sono considerati prededucibili quelli così qualificati da una specifica disposizione di legge, e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali di cui alla presente legge; tali debiti sono soddisfatti con preferenza ai sensi del comma 1».

## IL COSIDDETTO "FORO DEL CONDOMINIO"

### Vecchio testo

#### **Art. 23 cod. proc. civ. (Foro per le cause tra soci e tra condomini)**

Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra condomini, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

Tale norma si applica anche dopo lo scioglimento della società o del condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione.

### Nuovo testo

#### **Art. 23 cod. proc. civ. (Foro per le cause tra soci e tra condomini)**

Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la società; per le cause tra condomini **ovvero tra condomini e condominio**, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

Tale norma si applica anche dopo lo scioglimento della società o del condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione. 

 Viene confermato il cosiddetto "foro del condominio" di cui all'art. 23 cod. proc. civ., estendendo espressamente la norma anche alle cause "interne" al condominio («ovvero tra condomini e condominio»), come, peraltro, la giurisprudenza aveva da tempo affermato (cfr., da ultima tra le molte, Cass., sent. n. 11008/2011, per la quale «in materia di cause condominiali, il foro speciale esclusivo di cui all'art. 23 cod. proc. civ., che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, trova applicazione anche per le liti fra il condominio e il singolo condomino»).

### Nuovo testo\*

**Legge 220, 11.12.2012**

**Art. 32**

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

\*Norma di nuova introduzione.

 Calcolando il termine dalla relativa *Gazzetta Ufficiale* 293 del 17 dicembre 2012, la data di entrata in vigore è il 18 giugno 2013.

A ben vedere, però, gli effetti di tale entrata in vigore vanno riferiti solo agli aspetti realmente innovativi, perché le parti della riforma che costituiscono mere riproduzioni degli orientamenti giurisprudenziali precedenti, in realtà non apportano alcuna novità normativa (si pensi, per esempio, all'applicazione della ripartizione prevista dall'art. 1124 cod. civ. alle spese per l'ascensore).

Dal punto di vista generale, va ricordato che vige il principio dell'irretroattività della legge (cfr. le "Disposizioni sulla legge in generale" – cosiddette preleggi – che al comma 1 dell'art. 11 "Efficacia della legge nel tempo", dispone che «la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo»). Tuttavia, secondo una pacifica interpretazione, il principio di irretroattività consente ugualmente che le parti "innovative" di una riforma si applichino anche ai rapporti non esauriti (cioè, quelli che non siano stati definiti con sentenza passata in giudicato, e/o estinti per prescrizione e/o decadenza).

In materia processuale, però, vale il principio *tempus regit actum*, in base al quale:

- a.** la nuova normativa si applica agli atti processuali ancora da compiere;
- b.** rimangono validi gli atti compiuti in precedenza.

Manca del tutto una disciplina transitoria relativa, per esempio, alla validità ed efficacia dei regolamenti di condominio (approvati in precedenza), e che contengono clausole in contrasto con le norme introdotte dalla novella.



**NUOVA  
EDIZIONE**



Silvio Rezzonico - Matteo Rezzonico

## I permessi edilizi

SCIA, DIA e permesso di costruire  
Normativa e analisi delle procedure

GRUPPO24ORE

**IN OFFERTA -10%**  
**€ 48,60 invece di € 54,00**

## I PERMESSI EDILIZI

### SCIA, DIA e permesso di costruire Normativa e analisi delle procedure

di S. Rezzonico, M. Rezzonico

Il volume vuole essere una guida essenziale per quanti si occupano professionalmente dell'attività edilizia, ma anche uno strumento diretto ai privati che intendono acquisire una maggiore consapevolezza dei loro diritti.

Nella prima parte del volume vengono illustrati i principi relativi alla **revisione costituzionale del 2001**.

La seconda, invece, è dedicata alla **disciplina sostanziale e procedurale dei titoli abilitativi**.

La successiva terza parte è dedicata alla **vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia** e la quarta, infine, si sofferma a illustrare la **disciplina delle normative tecniche edilizie**, di cui all'ultima parte del Testo Unico (cementi armati, prevenzione sismica, barriere architettoniche, sicurezza degli impianti e risparmio energetico).

Il volume tiene ovviamente conto anche delle più significative interpretazioni giurisprudenziali, rese dalla magistratura amministrativa e penale.

Pagg. 480 – € 54,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo

[www.librerie.ilssole24ore.com](http://www.librerie.ilssole24ore.com)

GRUPPO24ORE

### BUONO D'ORDINE

1 8 6 3 6  
CODICE CAMPAGNA

**Sì** desidero acquistare il volume:

**I PERMESSI EDILIZI (cod. 8178) a € 48,60 anziché € 54,00**

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

#### COME ACQUISTARE

**CON BOLLETTINO POSTALE\***

Allego al presente Buono d'Ordine la fotocopia del versamento sul C/C Postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.

**IMPORTANTE:** indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

**CON CONTRASSEGNO\***

**Al momento di ricevere la merce**

\*In entrambi i casi inviare il coupon scegliendo la seguente opzione

**VIA FAX** Inviare il coupon compilato al numero **02 06 30225402**

**VIA MAIL** Il coupon compilato può essere inviato in PDF anche all'indirizzo: **fax.5402@ilssole24ore.com**

**ON LINE** All'indirizzo **www.shopping24.it**



#### DATI ANAGRAFICI

COGNOME, NOME .....

RAZIONE SOCIALE .....

INDIRIZZO .....

CAP .....

CITTÀ .....

PROV. ....

TELEFONO .....

CELLULARE .....

E-MAIL .....

PARTITA IVA

.....

**ATTENZIONE!  
CAMPI OBBLIGATORI**

CODICE FISCALE

.....

Servizio Clienti Libri: tel. **02 06 3022.5680** - e-mail: **servizioclienti.libri@ilssole24ore.com**

**Clausola contrattuale:** la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi di Gruppo 24 Ore. Se non desidera riceverle, bari la casella qui accanto  **Informativa ex D.lgs. 196/03:** Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate connesse ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per conferire i servizi indicati e, se ha espresso la relativa opzione, per aggiornarli a su iniziative ed offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.lgs 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Generale dell'Area Professionale presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing Via Carlo Pisacane 1, 20016 Pero (MI). L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy al medesimo indirizzo. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione e al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale. **Consenso:** Con il conferimento dell'indirizzo e-mail e del numero di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

GRUPPO24ORE