

Legge 220/2012 - Riforma del condominio

- Le parti comuni dell'edificio
- Le tabelle millesimali
- L'amministratore di condominio
- La gestione contabile del condominio
- L'assemblea di condominio
- Il regolamento di condominio

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, si compone di 32 articoli che, novellando principalmente il capo del codice civile dedicato al condominio negli edifici (artt. 1117 e ss.), rappresentano l'approdo di un percorso di riforma che ha impegnato il Parlamento per più legislature. I principali profili di novità introdotti dalla riforma sono i seguenti:

- un'indicazione più completa, anche se non tassativa, delle parti comuni dell'edificio; tra esse, è esplicitamente citato il sottotetto, ove esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune;
- una più aggiornata disciplina dell'ambito di applicazione della disciplina condominiale; in particolare, la novella chiarisce che la normativa del condominio si applica anche al cd. supercondominio, finora istituto d'elaborazione dottrinaria e giurisprudenziale;
- la previsione di modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- la specifica previsione delle condizioni (da tempo individuate dalla giurisprudenza) che giustifichino il distacco del singolo condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento;
- la possibilità di introdurre particolari innovazioni con una maggioranza meno elevata di quella prevista attualmente dal codice (in generale, sono le innovazioni destinate al miglioramento, alla salubrità o all'uso più comodo delle cose comuni, come l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio, di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque da fonte rinnovabile);
- la nuova ripartizione delle spese per scale ed ascensori;
- la disciplina relativa all'amministratore del condominio, forse la parte di maggior rilievo della riforma; in particolare, sono dettate in misura più stringente le sue attribuzioni ed i suoi doveri amministrativi e contabili in funzione di una maggior conoscibilità e trasparenza del suo operato da parte dei condomini (ad es., l'assemblea potrà deliberare l'attivazione di un sito Internet del condominio da cui consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare);
- la previsione che i regolamenti condominiali non potranno in alcun modo vietare il possesso o la detenzione di animali domestici da parte di singoli condomini;
- le nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni, di cui sono abbassati i quorum.

La legge n. 220 del 2012 non è immediatamente vigente; la sua entrata in vigore è differita al 17 giugno 2013.

Le parti comuni dell'edificio

Definizione

L'articolo 1 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 1117 del codice civile, fornendo una definizione più articolata di «parti comuni» dell'edificio, «oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico». Ad integrazione della formulazione originaria del codice, sono ora esplicitamente inseriti nelle parti comuni: i pilastri e le travi portanti; le facciate degli edifici; i parcheggi; i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; gli impianti centralizzati per la ricezione radio TV e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo.

Il testo propone, inoltre, le nuove diciture di "impianti idrici e fognari" e di "sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria" che definiscono impianti che ricadono tra le parti comuni. Il provvedimento specifica che in caso di impianti unitari, si dovrà far rientrare l'impianto tra le parti comuni fino al punto di utenza, salve le normative di settore in materia di reti pubbliche.

Supercondomini

L'articolo 2 della legge di riforma inserisce nel codice civile l'articolo 1117-bis, che estende l'applicabilità della disciplina sul condominio a 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.

Destinazione d'uso delle parti comuni

L'articolo 2 inserisce nel codice civile anche l'art. 1117-ter, in base al quale la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni richiede un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio. Per l'assunzione delle deliberazioni in questione, la norma detta nuove modalità di convocazione dell'assemblea (raccomandata o mezzi telematici), disciplina i termini (affissione dell'avviso negli spazi comuni per almeno 30 giorni), nonché gli elementi che essa deve contenere a pena di nullità (indicazione delle parti comuni da modificare e della nuova destinazione d'uso). L'art. 1117-ter vieta inoltre le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Il successivo articolo 1117-quater detta disposizioni per la tutela contro le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni. In tali casi, l'amministratore o i singoli condomini possono diffidare l'esecutore di tali attività e chiedere la convocazione dell'assemblea che delibera in merito alla cessazione delle attività, anche mediante azioni giudiziarie, con la maggioranza prevista dal codice all'art. 1136, secondo comma (validità delle deliberazioni a maggioranza degli intervenuti e con voti che rappresentino la metà del valore dell'edificio).

I diritti dei condomini: innovazioni e impianti

L'articolo 3 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 1118 c.c., in materia di diritto del condominio sulle parti comuni. La modifica conferma che tale diritto è proporzionale al valore dell'unità

immobiliare che appartiene al condomino e che questi non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione. L'ultimo comma della norma precisa che il singolo condomino può distaccarsi dall'impanto centralizzato di riscaldamento o condizionamento se dal fatto non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. Se il distacco è possibile, il rinunziante è tenuto a concorrere esclusivamente al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma [1]

L'articolo 4 modifica l'articolo 1119 c.c. in materia di indivisibilità del condominio, specificando che la divisione delle parti comuni può essere operata solo con il consenso di tutti i condomini.

L'articolo 5 incide sulla materia delle innovazioni novellando l'articolo 1120 c.c. I condomini possono approvare alcune tipologie di innovazioni con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (ai sensi del secondo comma dell'articolo 1136 c.c.). Tali innovazioni, nel rispetto delle normative di settore, possono avere ad oggetto, tra l'altro:

- miglioramento della sicurezza e della salubrità degli edifici e degli impianti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- contenimento del consumo energetico;
- realizzazione di parcheggi;
- produzione di energia da impianti di cogenerazione e da fonti rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- installazione di impianti centralizzati per la ricezione di qualsiasi flusso informativo, come la ricezione televisiva, e i collegamenti fino alle diramazioni alle singole utenze, ad esclusione di impianti che non pregiudichino la destinazione della cosa comune o il diritto di condomini a farne uso.

La novella introduce, inoltre, un nuovo e più stringente iter di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore. In caso di proposta di innovazione, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino; tale richiesta dovrà contenere la specificazione delle innovazioni proposte e delle modalità di esecuzione dei lavori. Rimane immodificato l'ultimo comma dell'articolo 1120 c.c. ai sensi del quale non possono essere realizzate innovazioni che pregiudichino la stabilità, la sicurezza, il decoro degli edifici o che pregiudichino l'uso di parti comuni anche da parte di un solo condomino.

L'articolo 6 sostituisce l'articolo 1122 del codice civile - rubricandolo "Opere su parti di proprietà o uso individuale" - escludendo che il condomino possa eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio. L'amministratore deve in ogni caso essere avvisato prima dell'avvio dei lavori ai fini della relativa comunicazione in assemblea.

L'articolo 7 inserisce due nuovi articoli dopo l'articolo 1122 c.c. Il nuovo articolo 1122-bis reca disposizioni su impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (ad esempio le parabole) e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Per quanto riguarda installazioni di impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva e di altri flussi informativi, la disposizione riconosce il diritto individuale del condomino alla ricezione radio-TV con impianti individuali satellitari o via cavo, ne conferma la libera realizzazione – senza previo voto dell'assemblea – precisando l'obbligo di arrecare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni, agli immobili di proprietà di altri condomini nonché preservando il decoro dell'edificio. Sostanzialmente l'intervento dell'assemblea

condominiale è richiesto (con approvazione a maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi, ai sensi del quinto comma dell'art. 1136) soltanto quando siano necessarie modifiche alle parti comuni; in tal caso possono essere ordinate modifiche al progetto iniziale e richiesta garanzia per eventuali danni.

L'articolo 26 della legge 220/2012 introduce nelle disposizioni di attuazione l'art. 155-bis, che detta una disciplina transitoria per l'adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva esistenti al momento dell'entrata in vigore della riforma: ai fini dell'adeguamento dei suddetti impianti delibera l'assemblea con le maggioranze prescritte dai primi tre commi dell'articolo 1136 (vedi infra).

Quanto agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la riforma ne consente l'installazione per servire singole unità immobiliari "sul lastrico solare" e "su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato", anche da parte di singoli condomini. In tali casi l'assemblea deve provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, non pregiudicando le forme di utilizzo in atto o previste dal regolamento di condominio. La norma prevede inoltre che, per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto, i condomini debbono lasciare libero accesso alle loro proprietà individuali.

Il nuovo articolo 1122-ter prevede la facoltà dell'assemblea di decidere l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni [2] con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 (deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

L'articolo 8 novella l'articolo 1124 c.c., rubricato "Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori". La modifica sancisce la piena equiparazione - già riconosciuta dalla giurisprudenza - tra scale ed ascensori. La novella non sembra incidere sul caso dell'installazione ex novo dell'ascensore nell'edificio condominiale, le cui spese sono ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 c.c. (relativo alle innovazioni) in misura proporzionale ai millesimi posseduti (tra le altre, v. Cass. Sez. II, sentenza n. 165 del 10 gennaio 1996). Trattandosi di innovazione gravosa, tuttavia, i condomini che non intendono usufruire dell'ascensore sono esonerati da ogni contributo alla spesa (art. 1121, comma 1).

Le tavole millesimali

La legge 220/2012 novella gli articoli 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in tema di tavole millesimali. La prima modifica, operata dall'articolo 22, riguarda l'art. 68 e ha esclusive finalità di coordinamento con la modifica all'art. 1118 del codice civile (v. sopra). La seconda, introdotta dall'articolo 23, interviene sull'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile relativo alla revisione delle tavole millesimali. In particolare, la riforma:

- afferma il principio per cui la revisione delle tavole millesimali deve essere fatta all'unanimità;
- elenca le eccezioni al suddetto principio, ovvero i due casi in presenza dei quali la revisione può essere effettuata a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Si tratta dell'ipotesi in cui i valori millesimali siano conseguenza di un errore e dell'ipotesi di mutate condizioni dell'immobile. In particolare, la disposizione specifica che la mutazione deve comportare almeno un'alterazione di più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare di un singolo condomino. Il relativo costo è sostenuto

da chi ha dato luogo alla variazione;

- prevede che l'eventuale citazione in giudizio del condominio per questioni inerenti la revisione delle tabelle debba avvenire convenendo l'amministratore. Questi dovrà dare tempestiva notizia della citazione all'assemblea dei condomini potendo, in mancanza, essere revocato e obbligato al risarcimento dei danni;
- prescrive che le disposizioni di cui al medesimo articolo 69 "si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

Nella normativa vigente, secondo l'orientamento tradizionale, l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali non poteva essere deliberata a maggioranza dall'assemblea condominiale. Come accade per il regolamento contrattuale, si riteneva invece necessario il consenso di tutti i condomini; in assenza di tale consenso unanime, alla formazione delle tabelle provvedeva il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condomini. Tra gli argomenti a sostegno della tesi dell'unanimità, si affermava che:

- la materia non rientrava tra le competenze della assemblea;
- l'approvazione delle tabelle si risolverebbe in un atto negoziale di accertamento, cioè una manifestazione di volontà volta ad accettare il contenuto di diritti reali spettanti a ciascun condomino.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione è, tuttavia, tornata a pronunciarsi – a Sezioni Unite – in materia di approvazione e modifica delle tabelle millesimali indicate al regolamento di condominio rendendo più facile l'intervento dell'assemblea condominiale (Cass. civ., S.U., sentenza 9 agosto 2010, n. 18477). Per la Cassazione, infatti, "le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136 c.c., comma 2" (voto a maggioranza degli intervenuti e che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio)".

L'amministratore di condominio

Gli articoli 9 e 10 della legge 220/2012 intervengono sulla disciplina relativa all'amministratore di condominio. In particolare, l'articolo 9 novella l'articolo 1129 c.c. - rubricato "Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore" apportandovi le seguenti novità:

- la nomina dell'amministratore deve essere effettuata quando i condomini sono più di otto (nel testo previgente erano quattro);
- il ricorso in caso di mancata nomina può essere promosso, oltre che da un condomino, anche dall'amministratore dimissionario;
- introduzione, in capo all'amministratore, di una serie di specifici obblighi da assolvere (in particolare, comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale, affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato;
- possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Peraltro l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza qualora siano deliberati lavori straordinari;
- apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio sul quale movimentare in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso; possibilità di tracciabilità e controllo da parte del singolo condomino, "per il tramite

dell'amministratore" del conto corrente;

- obbligo di agire con richiesta di decreto ingiuntivo, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento per la riscossione forzosa delle quote condominiali, fatta salva l'espressa dispensa ottenuta dall'assemblea;
- allargamento e tipizzazione dei gravi motivi alla base della revoca dell'incarico, anche in relazione alle nuove introdotte dal provvedimento alla disciplina del condominio. Tra le numerose ipotesi di revoca, si segnalano l'omissione del rendiconto di gestione per un solo anno (attualmente 2 anni); la mancata apertura del conto del condominio; l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei condomini; l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzosa delle quote condominiali.

La riforma, inoltre, esclude che l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria possa essere nuovamente nominato dall'assemblea e pone a carico dell'amministratore l'obbligo, all'atto di accettazione della nomina o del suo rinnovo, di specificare analiticamente gli importi a lui dovuti a titolo di compenso.

L'articolo 10 integra la formulazione dell'articolo 1130 c.c., in materia di attribuzioni dell'amministratore articolando gli obblighi già previsti dal codice e introducendone di nuovi con finalità di controllo dell'operato dell'amministratore. Come novità, si segnalano la "esplicita" previsione delle seguenti attribuzioni dell'amministratore:

- esecuzione degli adempimenti fiscali. Si tratta dell'obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale; di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori; dell'obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore.
- tenuta di due nuovi registri obbligatori: il registro dell'anagrafe condominiale, contenente tutti i dati anagrafici e fiscali dei condomini, la sussistenza di eventuali diritti reali e di godimento nonché i dati catastali delle singole unità immobiliari; il registro di contabilità (anche informatico) dove sono annotati, entro trenta giorni, movimenti di cassa sul conto corrente dedicato al condominio. Il registro del verbale delle assemblee, (cui andrebbe, ora, allegato il regolamento di condominio) ed il registro di nomina e revoca dell'amministratore (che dovrebbe, ora, contenere le relative variazioni cronologiche e gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) sono documenti di cui è già prevista l'esistenza e la tenuta da parte dell'amministratore ai sensi, rispettivamente, dell'art. 1136, u.c. e dall'art. 1129, ultimo comma.
- conservazione di tutta la documentazione inerente la gestione del condominio ed i rapporti con i singoli condomini;
- consegna al condominio che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominali e delle eventuali liti in corso;
- la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione (nelle nuove forme di cui all'art. 1130-bis, v. infra) entro 180 giorni per l'approvazione.

L'articolo 12 introduce una modifica di carattere meramente formale all'articolo 1131, in materia di rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore.

L'articolo 19 interviene sull'art. 64 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in tema di revoca dell'amministratore, per coordinarne il testo con le modifiche apportate agli artt. 1129 e 1131 del codice civile. In particolare, la disposizione specifica che il tribunale non deve limitarsi a

sentire l'amministratore, ma deve farlo in contraddittorio con il ricorrente. Si prevede inoltre la possibilità di proporre reclamo alla corte d'appello contro il provvedimento del tribunale nel termine di 10 giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

L'articolo 25 della legge 220 del 2012 inserisce nelle disposizioni di attuazione del codice civile gli articoli da 71-bis a 71-quater. L'articolo 71-bis enumera i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. In particolare:

- godere dei diritti civili (lett. a));
- non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni (lett. b)) [3];
- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione (lett. c));
- non essere interdetti o inabilitati (lett. d));
- non essere annotati nell'elenco dei protesti cambiari (lett. e));
- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (lett. f));
- aver frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica (lett. g)).

I requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini. La perdita di uno dei requisiti di cui alle lettere da a) a e) implica la cessazione dall'incarico. In tal caso l'assemblea può essere convocata da ciascun conduttore senza formalità. Coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma, sono esonerati dai requisiti di cui alle lettere f) e g), salvo l'obbligo di formazione periodica. Possono svolgere l'incarico di amministratore anche società. 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".

L'articolo 71-ter prevede che l'amministratore attivi un sito internet del condominio su richiesta dell'assemblea, che delibera con un maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (secondo comma dell'art. 1136 c.c.). Le spese di attivazione e gestione sono a carico dei condomini. Il sito consente l'accesso ai documenti previsti dalla delibera assembleare.

L'articolo 71-quater introduce una disciplina specifica della mediazione in relazione alle controversie in materia di condominio. Esso richiama l'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, che prevede, tra l'altro, che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione. Al fine dell'applicazione di tale disciplina, esso definisce le controversie in materia come quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione del capo II del titolo VII del libro III del Codice civile (articoli da 1117 a 1139) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione. Il nuovo articolo 71-quater quindi disciplina alcuni specifici aspetti della mediazione in materia di condominio: la domanda di mediazione deve essere presentata presso un organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio, a pena di inammissibilità; al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore; l'assemblea decide in merito a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, secondo comma). Nei casi in cui i termini di comparizioni inanzi al mediatore non siano compatibili con i tempi necessari all'assunzione della delibera, su istanza del condominio è accordata proroga della prima comparizione; la proposta di mediazione deve essere approvata con maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma (vedi sopra), altrimenti essa deve ritenersi non accettata; il mediatore è

tenuto a fissare il termine per la proposta di conciliazione tenendo conto delle necessità dell'amministratore di munirsi della prescritta delibera.

Si ricorda che sul carattere obbligatorio della mediazione è intervenuta la Corte costituzionale con la sentenza 6 dicembre 2012, n. 272, dichiarando incostituzionale l'art. 5, comma 1, del decreto legislativo 28/2010. Al momento dell'approvazione definitiva del provvedimento in Senato tale sentenza era già stata depositata, ma una modifica del testo avrebbe reso necessario un ulteriore passaggio alla Camera dei deputati, incompatibile con il previsto scioglimento delle Camere. La procedura delineata dall'art. 71-quater potrà comunque essere seguita in caso di mediazione facoltativa.

La gestione contabile del condominio

L'articolo 11 aggiunge al codice civile l'art. 1130-bis, relativo al rendiconto condominiale annuale, con la finalità di assicurare maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore [4].

Il rendiconto deve contenere una serie di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, si prevedono come elementi imprescindibili del rendiconto: il registro di contabilità; il riepilogo finanziario; una sintetica nota di accompagnamento, esplicativa della gestione annuale. 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. 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.

L'articolo 13, comma 1, modifica l'articolo 1134 c.c. - rubricato "gestione di iniziativa individuale". Esso conferma, nella sostanza, il contenuto della norma previgente relativa all'esclusione del diritto al rimborso per le spese fatte dal condominio; nella nuova formulazione prevede, tuttavia, anziché il riferimento al "condominio che ha fatto spese per le cose comuni" quello, più ampio, al "condominio che ha assunto la gestione delle parti comuni". Il comma 2 del medesimo articolo 13 apporta modifiche all'articolo 1135 c.c. in materia di attribuzioni dell'assemblea:

- prevedendo che per i lavori straordinari, come per le innovazioni, sia obbligatoria (e non eventuale come nel testo vigente) la costituzione di un fondo speciale; l'importo del fondo dovrà essere pari all'ammontare dei lavori;
- consentendo all'assemblea di autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali delle amministrazioni locali, o di soggetti privati qualificati, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della vivibilità urbana, della sicurezza e della sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

L'articolo 18 della legge 220/2012 interviene sull'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in tema di riscossione dei contributi dai singoli condomini.

La riforma:

- specifica che per la riscossione delle somme dovute, l'amministratore può attivare la procedura d'ingiunzione senza dover richiedere una preventiva autorizzazione all'assemblea;

- obbliga l'amministratore a comunicare ai creditori non soddisfatti i dati dei condomini morosi, affinché questi possano agire in prima battuta nei loro confronti (rivolgendosi solo in un secondo momento ai condomini in regola con i pagamenti).

In base alle disposizioni vigenti, infatti, la natura delle obbligazioni dei condomini verso i terzi è oggetto di ampio dibattito in dottrina e in giurisprudenza. Secondo l'orientamento prevalente, il principio della ripartizione delle spese pro quota tra i condomini ha valore solo interno, mentre verso i terzi la loro responsabilità è necessariamente solidale, in applicazione del principio generale sancito dall'art. 1294 del codice. La tesi minoritaria della parzialità fa leva sull'art. 1123 del codice (v. sopra), intendendola come norma speciale rispetto all'art. 1294 e, quindi, operante non solo nei rapporti interni fra i condomini, ma anche nei confronti dei terzi. La giurisprudenza ha ritenuto, nella maggior parte dei casi, che i singoli condomini, in base all'art. 1294 citato, sono solidalmente responsabili nei confronti dei terzi, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i condomini condebitori il diritto di regresso e di dividere il debito nei rapporti interni. La riforma dà una limitata proiezione esterna alla ripartizione pro quota delle spese, affermando che i creditori del condominio devono escutere in prima battuta i condomini morosi, ma non elimina comunque il principio di solidarietà, consentendo laddove l'azione sia infruttuosa, la possibilità di rivolgersi anche ai condomini in regola con i pagamenti.

- stabilisce che l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato se la mora si protrae per 6 mesi. Rispetto al testo previgente viene meno la necessità di una previa autorizzazione a tal fine nel regolamento di condominio.
- conserva la previsione per effetto della quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'articolo 30 della legge 220/2012 definisce i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni come crediti prededucibili in caso di procedura concorsuale. Da tale specifica qualificazione deriva che, in caso di fallimento del condominio e di conseguente liquidazione dell'attivo, per tali specifici crediti si avrà diritto di essere soddisfatti prima degli altri creditori.

Infine, l'articolo 31 della legge novella l'articolo 23 del codice di procedura civile in tema di individuazione del giudice competente a conoscere delle controversie tra condomini e condominio. La legge codifica un principio già emerso in giurisprudenza e ampiamente condiviso, facendo chiarezza anche di limitate opinioni difformi.

L'assemblea di condominio

L'articolo 14 introduce novità in materia di deliberazioni dell'assemblea, intervenendo sull'art. 1136 c.c. per prevedere nuove regole di costituzione e validità delle deliberazioni, abbassando i quorum costitutivi e deliberativi.

In particolare, esso prevede la validità della costituzione dell'assemblea in prima convocazione, fermo restando i 2/3 dei millesimi, ove sia presente la maggioranza dei condomini - ovvero degli aventi diritto (laddove precedentemente servivano i 2/3 dei condomini). L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo dei millesimi. Inoltre, le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione sono valide

se ottengono un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (anziché un terzodei partecipanti al condominio); rimane ferma la necessità che i voti favorevoli alla delibera costituiscano un terzo dei millesimi.

Non viene modificato il secondo comma dell'articolo 1136, che stabilisce generalmente la validità delle deliberazioni approvate con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Tale maggioranza è sempre richiesta, ai sensi del quarto comma del nuovo articolo 1136, per deliberazioni concernenti:

- nomina e la revoca dell'amministratore;
- liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- tutela delle destinazioni d'uso come disciplinata dall'articolo 1117-quater;
- le innovazioni deliberate ai sensi dell'articolo 1120, secondo comma;
- impianti di videosorveglianza sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1122-ter;
- altre materie disciplinate dall'articolo 1135, terzo comma, relativo a programmi ed iniziative territoriali.

Le deliberazioni relative ad innovazioni incidenti sulle cose comuni (art. 1120, primo comma e art. 1122-bis, terzo comma, quest'ultimo relativo all'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili) sono adottate con maggioranza qualificata: maggioranza degli intervenuti e 2/3 dei millesimi.

Infine viene confermata la norma secondo la quale l'assemblea, per deliberare regolarmente, deve aver regolarmente convocato tutti gli aventi diritto.

L'articolo 15 sostituisce l'articolo 1137 c.c., in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assembleari. Coerentemente con la giurisprudenza, il nuovo articolo 1137 attribuisce la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari, oltre che al condomicio dissentiente e all'assente, anche all'astenuto. La disposizione chiarisce inoltre che il ricorso è volto all'annullamento della delibera assembleare. La disposizione inoltre precisa che l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della delibera.

L'articolo 17 reca novella all'art. 2659, primo comma. Si stabilisce – per la nota di trascrizione - che 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, per i condominii, anche l'eventuale loro dominazione, ubicazione e codice fiscale.

L'articolo 20 novella l'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in ordine alle modalità di convocazione dell'assemblea di condominio. La riforma introduce le seguenti novità:

- l'avviso di convocazione dell'assemblea, comunicato con almeno cinque giorni di anticipo, deve contenere l'ordine del giorno della stessa. La disposizione codifica un principio già ampiamente affermato dalla giurisprudenza, attraverso un'applicazione anche al condominio degli edifici dell'art. 1105, terzo comma, c.c. (in tema di comunione) in base al quale «Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione». La Cassazione ha infatti avuto modo di sostenere che «in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, 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. Cass. civ. Sez. II, sent. n. 21449 del 2010).

- l'avviso di convocazione deve essere consegnato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano;
- ogni omissione relativa alla convocazione dell'assemblea rende le delibere assunte annullabili;
- l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi lo stesso giorno solare nel quale era prevista l'assemblea in prima convocazione;
- per velocizzare la procedura è possibile già in sede di convocazione dell'assemblea (prima convocazione) indicare data e luogo delle eventuali successive convocazioni.

L'articolo 21 della legge 220/2012 sostituisce l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, relativo alle modalità di partecipazione all'assemblea condominiale. In particolare, la disposizione:

- prevede che il condomino che voglia farsi rappresentare all'assemblea condominiale debba conferire una delega scritta;
- esclude – se i condomini sono più di 20 - che il delegato possa rappresentare più di un quinto dei condomini o del valore proporzionale;
- esclude che la delega possa essere conferita all'amministratore di condominio.

La riforma disciplina inoltre l'assemblea per la gestione delle parti comuni a più edifici o a più condomini: in questi casi - se in totale i condomini interessati sono più di 60 – occorre che il singolo condominio designi il proprio rappresentante all'assemblea convocata per la gestione delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, all'individuazione del rappresentante provvederà l'autorità giudiziaria. Il rappresentante del condominio – che agisce in base all'istituto del mandato (art. 1703 e ss. del codice civile) - riferirà all'amministratore di ciascun condominio gli esiti dell'assemblea. Infine, la disposizione disciplina anche la partecipazione all'assemblea ed il riparto delle spese tra proprietario dell'immobile e usufruttuario.

Gli articoli 27, 28, e 29 della legge hanno finalità di coordinamento della normativa vigente con le modifiche apportate dalla riforma in ordine alle maggioranze richieste per le deliberazioni condominiali “di interesse sociale”. In particolare, in tutti gli articoli, il riferimento all'articolo 1136 del codice civile è sostanzialmente sostituito con quello all'articolo 1120, secondo comma del codice civile (come modificato dall'art. 5 della legge, v. sopra). Così facendo, il legislatore richiede in tutti i casi considerati una maggioranza relativa – ovvero degli intervenuti all'assemblea condominiale – purché rappresentativa di almeno un terzo del valore dell'edificio. Analiticamente, tale novella è apportata dall'articolo 27 all'art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche. L'articolo 28 novella invece l'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 in tema di risparmio energetico. L'articolo 29 opera analogo intervento sull'articolo 2-bis, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 51, in tema di installazione di impianti televisivi.

Il regolamento di condominio

L'articolo 16 della legge 220 del 2012 coordina il contenuto dell'articolo 1138 c.c.

(sull'approvazione del regolamento di condominio) con le nuove disposizioni dell'articolo 1130 (sulle attribuzioni dell'amministratore). Sulla base di quanto previsto dall'art. 1130, comma 1, si prevede l'allegazione del regolamento di condominio nel registro dei verbali delle assemblee tenuto dall'amministratore.

Il regolamento di condominio non potrà contenere norme che proibiscano di detenere animali domestici [5].

L'articolo 24 interviene sull'art. 70 delle disposizioni di attuazione, in tema di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio. In particolare la disposizione aggiorna la sanzione prevista, portandola da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro. La novella prevede inoltre una sanzione più elevata in caso di recidiva (fino a 800 euro).

- [1] Si ricorda che in relazione alla ripartizione delle spese per il servizio di riscaldamento la Corte di Cassazione ha affermato che i condomini che abbiano distaccato i propri appartamenti dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale, mentre non possono sottrarsi alla contribuzione nelle spese per la conservazione dell'impianto stesso, non sono tenuti, invece, alle spese inerenti al suo uso (nella specie, per l'acquisto del gasolio), pur dovendosi far carico della eventuale maggiore spesa sostenuta pro quota dagli altri condomini rispetto al periodo anteriore al distacco (Cass. civ. Sez. II, sent. n. 10214 del 20 novembre 1996; Cass. civ. Sez. II, sent. n. 11152 del 12 novembre 1997).
- [2] L'esigenza di un intervento normativo sul punto è stata, a suo tempo, sottolineata dal Garante della Privacy con la segnalazione a Parlamento e Governo del maggio 2008 e, più recentemente con il provvedimento 8 aprile 2010. Nel provvedimento, si segnala l'assenza di una puntuale disciplina in materia volta a risolvere specifici problemi applicativi emersi nell'esperienza degli ultimi anni. Sottolinea il Garante che "non è infatti chiaro se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei comproprietari, o se rilevi anche la qualità di conduttori. Non è parimenti chiaro quale sia il numero di voti necessario per la deliberazione condominiale in materia (se occorra cioè l'unanimità ovvero una determinata maggioranza)".
- [3] Si richiama l'attenzione sulla formulazione di cui alla lettera b), che non contiene, a differenza della successiva lettera c), la previsione relativa agli effetti della intervenuta riabilitazione. Al riguardo si evidenzia che, in assenza di una disposizione espressa sul punto, non potrebbe applicarsi la statuizione di ordine generale contenuta nell'articolo 178 del codice penale, non venendo in rilievo nel caso di specie effetti penali della condanna.
- [4] Secondo la giurisprudenza (v. Cass. Sez. II, sent. n. 1405 del 23 gennaio 2007), attualmente non è necessario che la 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; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa".
- [5] La Corte di cassazione, sez. II, sentenza n. 3705 del 15 febbraio 2011, confermando precedente orientamento (in particolare, sentenza n. 12028 del 1993), ha stabilito che il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva.