

Normative

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

"Articolo 1130. - (Attribuzioni dell'amministratore). – L'amministratore, oltre agli obblighi ed ai compiti di cui alla disposizione precedente, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, incluse quella di cui all'articolo 1117-quater, 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;
- 5) eseguire tutti gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni unità immobiliare nonché da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà e dagli atti concernenti l'attuazione delle normative di sicurezza.

Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o non

esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della titolarità del bene. Il giudice di pace, qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del condomino inadempiente;

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 condominiali, al fine di garantire la tutela degli assenti, devono essere annotati: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, i contenuti delle discussioni e delle delibere formate nelle assemblee, nonché le dichiarazioni espresse dai singoli condomini che ne facciano richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate, in successione tra loro, le date della nomina e della revoca di ogni amministratore succedutosi nel condominio, nonché la descrizione del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa.

Tale registro può tenersi anche in via informatica;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-quater .

Il rendiconto condominiale è redatto secondo i criteri di cassa e di competenza ed in ogni caso nella forma atta a consentire una chiara verifica delle voci di spesa e di entrata e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale deve essere accompagnato da una relazione esplicativa di tutta la gestione con l'indicazione anche dei principali problemi risolti e da risolvere nell'interesse del condominio. Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare, in relazione ai rispettivi diritti, può prendere visione dei documenti giustificativi. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per cinque anni dalla data dell'ultima registrazione.

Per edifici di oltre nove unità immobiliari l'assemblea può nominare, unitamente all'amministratore, un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo e su delega dell'assemblea, quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante del condominio, può assumere in via provvisoria le funzioni dell'amministratore, anche nel caso di dimissioni di questo o scadenza dell'incarico senza che l'assemblea abbia provveduto alla nuova nomina".

Articolo 10.

1. All'articolo 1131 sono apportate le seguenti modificazioni:

"a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: "L'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater ed è legittimato ad eseguire gli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione si considera non apposto";

b) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

"L'amministratore, anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio"".

Articolo 11.

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

"Articolo 1137. - (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 adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione; l'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

L'atto di citazione deve essere notificato, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono

dalla data della deliberazione per i partecipanti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Al predetto termine di impugnativa si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742.

Qualora vi siano valide ragioni per temere che l'imminente esecuzione della volontà assembleare comporti un pregiudizio irreparabile del diritto vantato, l'impugnativa con richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere proposta con ricorso depositato nella cancelleria del giudice competente per il merito.

La proposizione di rimedi cautelari preventivi sospende il termine di decadenza dell'impugnativa. Il termine è altresì sospeso a seguito della proposizione di ricorsi a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o altri organismi ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori ove previsti nel regolamento di condominio e nuovamente decorre dopo dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura conciliativa e in ogni caso dopo che sono trascorsi novanta giorni dall'avvio della stessa.

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa".

Articolo 12.

1. Il comma 3 dell'articolo 1138 del codice civile, è sostituito dal seguente:

"Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e, controfirmato da ogni votante, deve essere allegato al relativo verbale di approvazione facendone parte integrante, salve le disposizioni in materia di formazione e di sottoscrizione degli atti in via telematica".

Definizione di Condominio

A cura dell'Associazione A.R.A.I.

Il condominio è un ente di gestione che si costituisce senza alcuna formalità immediatamente dopo la costruzione dell'edificio e la vendita anche di uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva.

Un condominio, come detto, comincia ad esistere giuridicamente nel momento in cui un edificio, di proprietà di un unico proprietario, viene frazionato mediante atti pubblici; quando cioè una proprietà individuale diviene plurima, con il trasferimento di ciascuna singola unità immobiliare a soggetti diversi. Restano però in comunione pro indiviso tutte quelle parti dell'edificio che per ubicazione e struttura funzionale, sono destinate a soddisfare esigenze generali e primarie del condominio stesso.

Il condominio dunque si costituisce allorché due o più soggetti proprietari di due o più unità immobiliari di uno stesso edificio, esercitano il loro diritto sia sulle parti comuni che sulle proprie in modo proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

La proprietà può essere per piano o porzione di piano in senso non solo verticale ma anche orizzontale o per singola unità immobiliare con parti necessariamente comuni perché contenenti accessori indivisibili per natura o destinazione.

Il condominio, a differenza della comunione, è caratterizzato dall'esistenza di una proprietà immobiliare divisa, e può definirsi un "ente di gestione" che, sprovvisto di personalità giuridica e senza autonomia patrimoniale opera per la conservazione delle parti comuni dell'edificio e della funzionalità dei servizi nell'interesse comune di tutti i partecipanti, pur senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino.