

TeknoeBook

GLI EBOOK DI TEKNORING

IL NETWORK DEI PROFESSIONISTI TECNICI DI WOLTERS KLUWER ITALIA

ingegneri.info architetto.info geometra.info edilone.it mixdesign.it
periti.info tecnici.it chimici.info geologi.info agrinews.info

Guida pratica al condominio

2. Disposizioni di attuazione e altre norme specifiche

di Anna Nicola



Wolters Kluwer
Italia

PROPRIETA' LETTERARIA RISERVATA

© 2013 Wolters Kluwer Italia S.r.l. Strada 1, Palazzo F6 – 20090 Milanofiori Assago (MI)

ISBN: 9788867502141

Il presente file può essere usato esclusivamente per finalità di carattere personale. I diritti di commercializzazione, traduzione, di memorizzazione elettronica, di adattamento e di riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi è curata con scrupolosa attenzione, l'editore declina tuttavia ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze.

1. LA NOTA DI TRASCRIZIONE (ART. 2659 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 2659 - 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 condominii, devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;
- 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645 bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 2659 - 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;
- 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645 bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

L'art. 2659 c.c. novellato dispone quale deve essere il contenuto della nota di trascrizione nei registri immobiliari.

La nota di trascrizione interessante un condominio deve indicare, oltre a quanto sancito, in generale, per tutti gli atti soggetti a trascrizione, anche i dati identificativi dell'edificio, consistenti nell'eventuale denominazione, nell'ubicazione e nel codice fiscale. La richiesta di esprimere la denominazione del condominio è curiosa, trattandosi di termine che vale solo in ambito societario. Poiché è un'indicazione solo eventuale

per l'edificio condominiale, può anche mancare. Essendo priva di valore giuridico, non ha alcuna validità o efficacia ai fini dell'identificazione giuridica del condominio. La specificazione dell'ubicazione invece è necessaria al fine di identificare l'edificio, così come il codice fiscale. Da questa come da altre norme introdotte dalla Riforma, si può asserire che il condominio tende sempre più ad avere una sua personalità. Così è anche, ad esempio, per la previsione che ogni edificio deve avere un proprio conto corrente, sulla scorta del nuovo art. 1129 c.c.

Correttamente non è richiesta l'indicazione nella nota di trascrizione della figura dell'amministratore, variando questi nel tempo, in ragione della durata del mandato.

La **nota di trascrizione** è soggetta a perpetuità, salvo aggiornamenti a seguito di atti dispositivi dell'edificio che ne modificano il contenuto.

2. L'INGIUNZIONE CONDOMINIALE (ART. 63 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 63 disp. att. c.c.

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.

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.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 63 disp. att. c.c.

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 condomino 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.

Già prima della novella, l'amministratore poteva ottenere l'ingiunzione immediatamente esecutiva contro i condomini morosi ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. Come osservato dalla giurisprudenza, il **provvedimento monitorio** consegue alla presentazione del ricorso dietro approvazione del bilancio preventivo o di quello consuntivo. Copia del rendiconto deve essere depositata unitamente all'istanza, essendo il documento atto a dimostrare la liquidità del credito dell'edificio. Dalla data della sua approvazione, il credito del condominio è esigibile nei confronti dei singoli. Come osservato analizzando il nuovo testo degli artt. 1129 e 1130 c.c., l'amministratore ha l'obbligo di redigere il **rendiconto condominiale** a chiusura dell'anno solare e entro i successivi centottanta giorni deve convocare l'assemblea al fine della sua approvazione. Il **credito è esigibile** sin da subito, dall'approvazione del bilancio e del riparto delle quote tra i condomini; l'amministratore ha l'obbligo di attivarsi nei confronti del condomino inadempiente entro lo scadere del semestre ai sensi dell'art. 1129, comma 9 c.c. Questa norma così dispone: *“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”*. Solo la dispensa espressa dal condominio esime l'amministratore dall'obbligo di agire giudizialmente contro il condomino moroso. L'esonero deve essere espresso in sede assembleare, con le dovute maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per la prima e per la seconda convocazione.

I singoli abitanti dell'edificio sono tenuti a partecipare alle **spese di amministrazione** dello stabile, nei termini approvati dall'assemblea. La spesa deliberata a carico di ogni condomino serve per la vita del condominio. Il riferimento è la **ripartizione delle quote**, dato dal valore delle rispettive unità immobiliari, se si tratta delle spese generali, come specificato nelle tabelle millesimali di proprietà, e dall'uso che il singolo fa di un certo bene o servizio comune, espresso dalle tabelle d'uso, ove esistenti. In generale, le tabelle possono anche mancare, non essendo necessaria la loro redazione sempreché vengano rispettati i criteri dettati dal legislatore in ambito di ripartizione delle spese in condominio sulla scorta degli artt. 1123 e segg. c.c.

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ, sez. II, 29 gennaio 2013, n. 2049
- Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2009, n. 3245

Vi sono norme specifiche in tema di distribuzione degli oneri economici del condominio. L'art. 1123 c.c. detta un principio generale in ragione del diritto di comproprietà (ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c.) e dell'**uso che ogni singolo condomino** può fare di un bene o servizio comune (ai sensi dei commi due e tre dell'art. 1123 c.c.); l'art. 1124 c.c. è in tema di manutenzione e sostituzione delle scale e dell'ascensore, l'art. 1125 c.c. concerne i soffitti, i solai e le volte; l'art. 1126 c.c. riguarda i lastrici solari.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Roma, sez. IV, 10 febbraio 2010

Il nuovo art. 63 disp. att. c.c. precisa che il ricorso monitorio può essere richiesto dall'amministratore senza che sia stato previamente autorizzato dall'assemblea: l'amministratore non ha bisogno di essere autorizzato per agire e ottenere l'**ingiunzione immediatamente esecutiva** contro il condomino moroso. Si tratta di una puntuale previsione, non sancita in precedenza, sebbene la giurisprudenza ha sempre rilevato che l'azione monitoria non necessita del *placet* del condominio. La richiesta di ingiunzione è qualificabile come potere – dovere dell'amministratore: l'art. 1130, n. 3, c.c. prescrive che la riscossione dei contributi sussistenti in capo ai singoli condomini è onere dell'amministratore. Anche ove non fosse espressamente sancito, quest'obbligo rientra negli atti conservativi che devono essere attuati nell'interesse del condominio. L'atto conservativo in questo senso è al fine di permettere l'amministrazione dell'edificio. Si tratta di un potere ordinario del mandatario dello stabile. Ove non potesse agire **in via autonoma** per ottenere l'ingiunzione sarebbe costretto a convocare l'assemblea del condominio tutte le volte in cui si trova di fronte a un condomino moroso, con l'impossibilità di fatto di riuscire a gestire correttamente il condominio, i suoi beni e servizi comuni.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, sez. I, 24 settembre 2009

Di recente è stato osservato che, per l'attribuzione delle spese del procedimento monitorio, si deve avere riguardo al momento nel quale si realizza la pendenza della lite onde verificare se, a tale momento, sussisteva o meno il credito e la domanda era fondata. La pendenza della lite, nel procedimento monitorio, si determina con la notificazione al debitore del decreto di ingiunzione. Pertanto, in caso di pagamento dei contributi condominiali avvenuto prima di tale momento, le spese legali restano a carico del condominio istante.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Roma, 4 gennaio 2013

L'inciso "**nonostante opposizione**", peraltro già presente prima dell'intervento della novella, non è di facile lettura, potendo essere interpretato nel senso che l'opposizione non comporta di per sé la sospensione dell'esecuzione o che la sua presentazione non conduce all'automatica revoca dell'esecutorietà del provvedimento. In sede di giudizio di opposizione il condomino può ottenere la caducazione della clausola di provvisoria esecutorietà dell'ingiunzione rilevando, ad esempio, di aver parzialmente corrisposto il debito. Il pagamento, anche parziale, comporta la pronuncia di perdita di efficacia della provvisoria esecuzione del provvedimento monitorio.

Sulla scia delle osservazioni della giurisprudenza intervenuta sul tema, la novella sancisce che l'amministratore è tenuto a **comunicare i dati dei condomini morosi** a coloro che vantano un credito nei loro confronti, se il loro diritto non ha ancora trovato soddisfazione. Poiché il provvedimento monitorio costituisce sin da subito titolo esecutivo, essendo immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., la comunicazione ai creditori dei dati del condomino moroso fa pensare all'interesse dei medesimi a intervenire nella procedura esecutiva intrapresa nel condominio. Nel corso dell'elaborazione del testo della Riforma, quest'onere di comunicazione era previsto nei confronti dei credito-

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

ri del solo condominio. La sua stesura finale ha eliminato questa precisazione: i creditori del singolo condomino hanno facoltà di richiedere questi dati all'amministratore. L'esclusione dell'indicazione dei creditori del condominio è corretta se solo si considera che l'edificio è un ente di gestione, sfornito di personalità giuridica e di patrimonio autonomo.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. pen., sez. V, 29 gennaio 2013, n. 4364

Con la previsione che “I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini” viene dato parzialmente seguito alla decisione della **Suprema Corte a Sezioni Unite dell'8 aprile 2008, n. 9148**. Questa sentenza ha evidenziato che le spese condominiali costituiscono un'**obbligazione parziaria** tra gli abitanti dell'edificio. Il nuovo art. 63 disp. att. c.c. sancisce la parziale sussidiarietà delle obbligazioni pecuniarie. L'ingresso della natura parziaria delle obbligazioni condominiali non è totale. Il legislatore ha ritenuto di dover dare prevalenza all'interesse dei creditori di vedere soddisfatte le proprie ragioni piuttosto che la piena tutela della posizione dei condomini adempienti. Questi ultimi possono essere escussi dai terzi creditori di altri condomini per le ragioni di debito di questi ultimi, quando l'azione esecutiva nei loro confronti non ha sortito esito positivo o l'esito è stato solo parzialmente soddisfattivo.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148

Si discute sulla validità dell'azione esecutiva nei confronti del singolo condomino sulla base del titolo esecutivo ottenuto contro l'intero condominio.

Di recente la Cassazione ha statuito che il titolo esecutivo formatosi nei confronti del Condominio è azionabile anche contro i singoli condomini, sia pure in proporzione delle rispettive quote. Ciò in ragione dell'analogia della disciplina delle obbligazioni dei condomini agli art. 752 e art. 1295 c.c., in tema di obbligazioni ereditarie (Cass. civ., sez. III,

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

sentenza 20 febbraio 2013, n. 4238). Sempre il Supremo Collegio, in una decisione di poco precedente, ha asserito che, al fine di procedere validamente in sede esecutiva verso il singolo condomino, il creditore del condominio deve notificare anche ai singoli proprietari morosi il titolo esecutivo e il precetto prima di iniziare l'esecuzione nei loro confronti (Cass. 30 gennaio 2012, n. 1289).

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 20 febbraio 2013, n. 4238
- Cass. 30 gennaio 2012, n. 1289

Il creditore di un condominio, per ottenere il pagamento, può azionare il titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio anche contro i singoli proprietari, ma solo in proporzione delle rispettive quote.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 20 febbraio 2013, n. 4238

I servizi che possono essere utilizzati separatamente da parte dei vari condomini **possono essere sospesi** dall'amministratore nei confronti di coloro che sono morosi da più di sei mesi. Non viene indicato il termine iniziale da cui parte il conteggio del semestre. Può essere di ausilio l'art. 1129, comma 9 c.c. laddove sancisce che *"Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso"*. Depone in questo senso l'indicazione di chiusura di questa disposizione, dove specifica che l'amministratore deve procedere nei confronti del condomino moroso anche ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c.

I fornitori creditori di alcuni condomini non possono sospendere il proprio servizio nei confronti dell'edificio. La sospensione sarebbe contraria alla buona fede, come tale, illegittima ex art. 1460, comma 2 c.c. perché colpirebbe non solo i condomini morosi ma anche chi è in regola con il pagamento della propria quota. Qualora ciò avvenisse, il condomino adempiente può adire il Tribunale competente, anche in via

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

d'urgenza, per ottenere l'immediata riattivazione della fornitura (Trib. Bari, ord. 9 settembre 2004). La possibile sospensione dei servizi del condominio, nella versione in vigore prima della novella, era limitata ai soli casi in cui vi fosse una **specificata clausola** del regolamento di condominio. In sede di disegno di legge era prevista la possibilità della sospensione solo in particolari casi, dove non si creava, tra le altre cose, nocumento alla salute del condomino moroso. Questi poteva adire l'autorità giudiziaria al fine di ottenere la ripresa del servizio a particolari condizioni. La versione della norma entrata alla fine in vigore ha eliminato queste prescrizioni, sancendo in termini generali l'interruzione del servizio nei confronti del soggetto inadempiente al pagamento della sua quota.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 10 agosto 2007, n. 17619

La **compravendita** di un'unità immobiliare del condominio non ha subito modifiche ai fini del concorso alle spese condominiali tra l'acquirente e l'alienante. L'art. 63 disp. att. c.c. utilizza la stessa terminologia di cui alla precedente versione disponendo che *“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”*. Questa norma esprime la c.d. **“ambulatorietà passiva”**, cioè la solidarietà passiva del venditore e del compratore.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345
- Trib. Bergamo, 22 ottobre 2001
- Trib. Roma, 29 gennaio 2010

Come osservato dalla giurisprudenza, si tratta di **norma derogabile**: nel contratto di compravendita può essere prevista una diversa distribuzione delle spese condominiali. La deroga vale solo nei rapporti interni tra le parti contraenti e non nei confronti del condominio. Di fronte all'edificio, l'acquirente e l'alienante sono indifferentemente chiamati a

corrispondere l'integrale quota di spesa. Nei rapporti interni essa è in ragione della previsione della specifica clausola. Se, ad esempio, il contratto stabilisce che la spesa è a totale carico dell'acquirente, il venditore a cui è richiesto il pagamento dall'amministratore è tenuto a pagare il dovuto, salvo successiva integrale rivalsa nei confronti del nuovo condomino.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 10 aprile 2013, n. 8782
- Trib. Milano, 9 marzo 2009
- Trib. Bergamo, 22 ottobre 2001

Le deliberazioni condominiali vincolano - anche - il compratore per l'anno precedente all'atto di compravendita dell'alloggio - sulla cui base il medesimo compratore assume la titolarità di condomino - solo se la decisione assembleare ha natura vincolante, avendo approvato interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, di parti comuni del condominio, con conseguente ripartizione dell'onere economico.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 2 maggio 2013, n. 10235
- Cass. 10 aprile 2013, n. 8782

L'art. 63 disp. att. c.c. prosegue sancendo che "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". Questa disposizione pare essere di portata più estesa rispetto al comma precedente. Essa contempla la **cessione dei diritti in generale** e non solo la compravendita dell'alloggio.

Sussiste la solidarietà passiva in tutti i casi in cui avviene la cessione dei diritti sulle unità che compongono l'edificio. La consegna all'amministratore della **copia autentica del titolo** di acquisto dei predetti diritti è il momento oltre il quale la solidarietà si spezza. Sino a questa data chi ha donato il proprio alloggio è tenuto davanti al condo-

minio al pagamento delle quote al pari di chi l'ha ricevuto in donazione. Ricevuta la copia autentica del titolo di acquisto dell'immobile, l'amministratore è a conoscenza di chi è l'effettivo condomino.

Si parla di **contributi maturati**, volendo sottolineare che essi derivano dalle decisioni assembleari di procedere a interventi sull'edificio. L'esecuzione dei lavori deve essere già stata deliberata e già intrapresa. La norma in esame mal si concilia con l'art. 1135, n. 4 c.c. laddove questa norma, come modificata dalla novella, sancisce che quando l'assemblea delibera di procedere con opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, deve essere obbligatoriamente costituito un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Non vi può essere dubbio che la spesa maturata ha ragione di essere in relazione all'esecuzione dell'intervento e non solo alla decisione di eseguire i relativi lavori. Prima della consegna del titolo all'amministratore, si ha un'obbligazione solidale: chi è richiesto del pagamento deve integralmente corrisponderlo, salvo diritto di rivalsa nei rapporti interni. Non così è se il pagamento viene domandato dopo la consegna del titolo al mandatario dello stabile. Da questa data l'amministratore non può più rivolgersi al precedente condomino o comunque a chi non risulta avere più il titolo a essere chiamato a corrisponderne l'importo. Ove la cessione concerna un contratto di **compravendita di un'unità immobiliare**, la disposizione per la parte in esame sembra collidere con il comma precedente, in termini di solidarietà appena analizzato. Da questa data non vi sono più due soggetti, ma solo uno: da questo momento l'amministratore può rivolgersi al solo compratore, nuovo condomino.

3. LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE (ART. 64 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 64 disp. att. c.c.

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131, 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.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 64 disp. att. c.c.

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'articolo 1129 e dall'ultimo comma dell'articolo 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.

L'art. 64 disp. att. C.c. prevede le fattispecie in cui il procedimento di **revoca dell'amministratore** si svolge in sede **giudiziaria**.

Il tribunale può essere adito per i casi di **gravi irregolarità** contemplate dall'art. 1129 c.c., che, come detto, è un elenco esemplificativo e non esaustivo nonché, ai sensi dell'art. 1131, comma 4, c.c., nell'ipotesi in cui è stato notificato all'amministratore un atto di citazione o un provvedimento che **esorbita dalle sue ordinarie attribuzioni** senza che il medesimo abbia provveduto a convocare l'assemblea. Si pensi, ad esempio, al caso in cui viene adita l'autorità giudiziaria perché l'amministratore **non assume i provvedimenti** necessari all'ordinaria amministrazione ovvero **omette di dare esecuzione** a una deliberazione assembleare.

L'**assemblea** ovviamente non perde il potere di decidere o provvedere su tali questioni: il sindacato del tribunale è meramente integrativo e suppletivo. Se vi provvede l'assemblea, è preclusa al singolo la possibilità di adire il giudice in sede contenziosa, onde ottenere la revoca del mandatario dell'edificio. In queste fattispecie mancherebbe il concreto interesse ad agire *ex art. 100 c.p.c.* Non può ritenersi ammessa la domanda di revoca ove la medesima sia stata promossa dal condomino in qualità di soggetto terzo, come tale estraneo al condominio (Cass. n. 8876/1998).

Come precisato dalla giurisprudenza (Cass. n. 18730/2005 e Cass. n. 4706/2001), il procedimento giudiziale di nomina e revoca dell'amministratore non tende non all'attuazione di un diritto (già esistente in capo all'istante), ma alla realizzazione e all'integrazione di un determinato potere, stato personale, regime o situazione giuridica. In applicazione dell'art. 1105 c.c., giusto il rimando operato dall'art. 1139 c.c. alla disciplina della comunione, il giudizio di revoca è diretto *"a supplire o a integrare con l'intervento attivo dell'autorità giudiziaria la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi"* (Trib. Firenze, 26 maggio 1961). Stante il **valore suppletorio dell'intervento**, il Tribunale non può dare disposizioni in merito agli atti di straordinaria amministrazione (App. Napoli 23 ottobre 1985, in *Riv. giur. edil.*, 1986).

La procedura di revoca, come anche quella di nomina, segue il disposto dell'art. 737 e segg. c.p.c., normativa processuale per i procedimenti di **volontaria giurisdizione**. Il giudizio è di natura non contenziosa, si svolge in camera di consiglio davanti al Tribunale competente e richiede il **contraddittorio** tra il mandatario dell'edificio e chi ha adito l'autorità giudiziaria. Sebbene si tratti di un procedimento con aspetti prettamente amministrativi - come da sempre affermato dalla giurisprudenza - viene sancita la partecipazione al giudizio da parte dei soggetti interessati, principio tipico dei contenziosi civili

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2001, n. 4706
- Cass. civ., sez. I, 17 gennaio 2003, n. 650

La norma richiede il rispetto del **pieno contraddittorio**: l'amministratore deve essere sentito non da solo ma congiuntamente a chi ha proposto l'azione giudiziale. Questo rilievo pare finalizzato a una possibile ricomposizione della lite, ponendosi -in ragione del contraddittorio tra le parti- sulla falsariga dei principi di soluzioni bonarie delle vertenze, non ultime le disposizioni del D.Lgs. n. 28/2010 e ss.mm., in tema di mediazione dei contenziosi. Il richiesto contraddittorio pare riecheggiare il **giudizio fallimentare**. L'art. 15 della l.fall., rubricato "Procedimento per la dichiarazione di fallimento", dispone che "*Il procedimento per la dichiarazione di fallimento si svolge dinanzi al tribunale in composizione collegiale con le modalità dei procedimenti in camera di consiglio. Il tribunale convoca, con decreto apposto in calce al ricorso, il debitore ed i creditori istanti per il fallimento; nel procedimento interviene il pubblico ministero che ha assunto l'iniziativa per la dichiarazione di fallimento ...*" (Ivan Libero Nocera, fallimentare, in *Il Fallimento*, 2008, 7).

Parte della giurisprudenza ritiene che il procedimento di revoca dell'amministratore non richiede il **litisconsorzio necessario** di tutti i condomini. Diversamente dal giudizio di nomina, non vengono in considerazione gli interessi degli abitanti dell'edificio all'amministrazione delle cose comuni. Nel caso di revoca, l'intervento dell'autorità giudiziaria è volto alla rimozione dell'amministratore, senza incidere sulla libera facoltà dei condomini di designare il nuovo amministratore.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Torino, 3 maggio 2000

Come in precedenza, il procedimento si conclude con il decreto motivato. Si stabilisce *ex novo* che questo provvedimento può essere fatto oggetto di **atto di reclamo** davanti alla Corte di Appello entro dieci giorni dalla sua notificazione (ove questo adempimento venga eseguito dal ricorrente), o dalla comunicazione (se effettuato da parte della Cancelleria). Trattandosi di decreto avente natura sostanzialmente cautelare, tale da non pregiudicare il diritto dell'amministratore, non è ricorribile in Cassazione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., 18 maggio 1996, n. 4620

4. L'AVVISO DI CONVOCAZIONE E LE RIUNIONI CONSECUTIVE (ART. 66 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 66 disp. att. c.c.: l'avviso di convocazione e le riunioni consecutive

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 civile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 66 disp. Att. c.c.

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 necessa-

rio 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.

La **convocazione dell'assemblea** è rimasta invariata sotto il profilo temporale. La riunione dell'edificio deve essere tenuta annualmente in relazione alla necessità della corretta gestione amministrativa – contabile dell'edificio. Com'è noto, l'assemblea può essere ordinaria o straordinaria.

La **riunione ordinaria** è quella che si svolge con cadenza annuale. I temi da trattare in questa sede sono quelli previsti dall'art. 1135 c.c., norma che non ha subito modifiche in ragione dell'intervento della novella, salvo per la previsione di cui al n. 4 della stessa, dove è disposto che per le innovazioni e per i lavori di manutenzione straordinaria vi è l'obbligo della simultanea costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Le deliberazioni dell'assemblea ordinaria attengono

- alla **conferma dell'amministratore** e alla sua eventuale retribuzione: peraltro l'art. 1129 c.c. prevede che l'incarico è per un anno, con una sorta di rinnovo tacito per il secondo anno, e che esso ha natura onerosa, dovendo l'amministratore precisare il compenso, in modo analitico, al momento dell'assunzione della carica;
- all'**approvazione del preventivo** delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra i condomini: l'art. 1130 *bis* c.c. è in tema di rendicontazione condominiale; il bilancio preventivo non è menzionato in altro luogo neanche a seguito della novella;
- all'**approvazione del rendiconto** annuale dell'amministrazione dell'edificio e al conseguente impiego del residuo attivo della gestione. Il rendiconto è disciplinato dall'art. 1130 *bis* c.c., dove sono puntualizzati i documenti necessari per la sua redazione. Il

nuovo art. 1130, n. 1 e n. 10, c.c. dispone che l'amministratore deve convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio a cui si riferisce. L'omessa convocazione costituisce grave irregolarità ai sensi del nuovo art. 1129, n. 1, c.c. sulla cui base il mandatario è passibile di revoca anche in via giudiziale, su ricorso di un solo condomino. L'impiego del residuo attivo richiama l'art. 1130 *bis* c.c. laddove si esprime in termini di fondi e riserve che devono risultare dal rendiconto della gestione dell'edificio. In sede di consuntivo si verifica, a livello contabile, se quanto preventivato a inizio anno (e versato dai condomini nel corso dell'esercizio) è stato sufficiente, in avanzo o disavanzo rispetto a quanto effettivamente corrisposto per la gestione dei beni e servizi comuni. La destinazione (letteralmente, come dice la norma, "l'impiego") di quanto avanzato deve essere deciso dall'assemblea. Il rimando può essere anche all'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti che devono essere specificati nella nota esplicativa, che accompagna il rendiconto ai sensi dell'art. 1130 *bis* c.c.;

- all'**autorizzazione di opere** di manutenzione straordinaria e di innovazioni. Sulla base del nuovo art. 1135, n. 4, c.c., quando l'assemblea decide questi interventi deve costituire obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Come in precedenza, l'amministratore convoca l'**assemblea straordinaria** quando lo ritiene necessario o se ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Per questa seconda fattispecie, se l'amministratore non dispone la convocazione nei dieci giorni successivi alla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. 31 ottobre 2008, n. 26336 |
|---|

A seguito dell'introduzione della novella, vi sono diverse disposizioni che permettono al **singolo condomino** di procedere alla convocazione dell'assemblea. Così è per la riunione che ha a oggetto la tutela della de-

stinazione d'uso di parti comuni *ex art. 1117 quater c.c.* Lo stesso si dica nel caso di **perdita dei requisiti** di professionalità dell'amministratore di condominio: ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la **nomina** del nuovo amministratore. In altri casi il singolo può chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, ad es. per il caso di **gravi irregolarità fiscali o per la mancata apertura o utilizzazione del conto corrente condominiale** *ex art. 1129, nuovo comma 11, c.c.*

L'avviso di convocazione ha un contenuto più ampio rispetto a quanto sancito in precedenza: esso deve indicare il luogo e la data della riunione, oltre a dover essere trasmesso –come già sancito in precedenza– almeno cinque giorni prima dell'assemblea. Si tratta di specificazioni opportune, anche se di prassi.

Particolarmente complessa è la **convocazione in tema di modificazioni di destinazione d'uso delle parti comuni** *ex art. 1117 ter c.c.* La chiamata della riunione deve pervenire ai singoli condomini almeno venti giorni prima della data di convocazione. L'avviso di convocazione deve essere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati. La consegna ai singoli condomini deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici. Infine la convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

In ogni caso, la **paternità dell'avviso** deve risultare in modo certo: la comunicazione è ritenuta nulla se non riporta in calce alcuna indicazione della persona che procede alla convocazione né alcun riferimento al condominio per il quale l'avviso è stato inviato. In assenza di queste precisazioni, risulta impossibile l'identificazione dei soggetti che hanno assunto l'iniziativa o del condominio di cui viene chiamata l'assemblea, non potendo accertare se chi vi ha proceduto ne è legittimato (Trib. Milano, 11 settembre 1989).

Come in precedenza, l'art. 66 disp. att. C.c. prescrive che l'avviso di convocazione deve essere recapitato ai condomini **almeno cinque giorni prima** della data fissata per la riunione di condominio. Questo termine decorre non dal giorno in cui è stata inviata la comunicazione bensì dalla data in cui è effettivamente ricevuta da tutti i singoli condomini (Trib. Roma, sez. V, 9 giugno 2009).

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

Principio generale, prima della riforma, era la **libertà delle forme**. La giurisprudenza ha da sempre affermato che la comunicazione dell'indicenda assemblea poteva essere eseguita anche oralmente (Cass. n. 875/1999; Cass. n. 2450/1994), salvo la previsione del regolamento di una particolare prescrizione formale (Cass. n. 1515/1988).

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Trib. Bologna, sez. III, 17 febbraio 2009

Stante la libertà delle forme, poteva risultare difficile all'amministratore assolvere l'onere probatorio di aver provveduto a convocare tutti i condomini. Se la chiamata all'assemblea fosse stata eseguita telefonicamente per ogni condomino, diventava particolarmente onerosa la dimostrazione di avervi provveduto. Si affermava che la prova poteva comunque essere fornita **con ogni mezzo**, anche tramite presunzioni.

La consegna dell'avviso di convocazione da parte dell'amministratore al portiere dell'edificio è stato considerato equivalente giuridicamente alla consegna nelle mani dei singoli condomini (Cass. 19 gennaio 1985, n. 140). Sebbene in una fattispecie non concernente il condominio, la Suprema Corte con la decisione n. 10021/2005 ha ritenuto che *"la sola ricezione della busta raccomandata da parte del destinatario non costituisce prova del contenuto di essa"* (Cass. civ., sez. III, 12 maggio 2005, n. 10021). Nel caso di specie, vertente la cessione di credito fra società, i giudici hanno ritenuto che la sola dimostrazione della consegna della lettera raccomandata non vale ad invertire l'onere della prova circa l'avvenuta comunicazione della cessione del credito.

L'art. 66 disp. att. c.c, come modificato dalla novella, introduce nuove modalità di invio dell'avviso di convocazione a cui l'amministratore è obbligato a attenersi, quali la **raccomandata**, la **posta elettronica certificata**, **il fax o tramite la consegna a mano**. Si tratta di modalità tra loro autonome e alternative. Tutti questi strumenti di trasmissione della convocazione sono tali da garantire la certezza che l'adempimento è stato adempiuto nei confronti di tutti i condomini, risolvendo l'amministratore dal gravoso onere di provare di aver eseguito questo incombenza. Sotto questo profilo si consiglia di utilizzare la raccomandata con **ricevuta di ritorno**, non avendo altrimenti certezza della ricezione

dell'avviso di convocazione, sebbene la norma indichi semplicemente la raccomandata.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Roma, sez. VIII, 10 settembre 2009
- Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2009, n. 24132
- Trib. Salerno, 27 settembre 2010

Come detto, l'art. 1117 *ter* c.c., in tema di modificazioni di destinazione d'uso delle parti comuni, prescrive ulteriori modalità: 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.

L'art. 66 disp. att. c.c. prosegue disponendo che "In caso di **omessa, tardiva o incompleta convocazione** degli aventi diritto la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice civile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

Pare esservi un'anomalia nella previsione che i **dissenzienti** possono impugnare la decisione in ragione del vizio riscontrato nella chiamata alla riunione. La norma sembra legittimarli all'azione giudiziale se non ritualmente chiamati. A ben vedere, questa conclusione non è corretta in quanto la presenza sana l'eventuale vizio di mancata convocazione. Diversamente, il dissenso ha radice nella mancata convocazione e nella verbalizzazione di questa omissione.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Genova, sez. III, 18 aprile 2007

Sarebbe stato più corretto prevedere, al posto del dissenziente, colui che si è **astenu**to dall'esprimere il proprio voto, dopo aver fatto rilevare a verbale l'omessa convocazione compiuta nei suoi confronti dall'amministratore. L'astenuto non partecipa alla deliberazione in quanto non ha avuto lo *spatium deliberandi* (dato dal trascorso di alme-

no cinque giorni dal ricevimento della convocazione all'assemblea) statuito in termini di avviso di convocazione. Lo stesso dicasi per il caso di tardivo invio di convocazione. La rituale chiamata a partecipare all'assemblea concerne il rispetto del termine entro cui consegnare l'avviso. Se non viene permesso il lasso temporale di cinque giorni, la deliberazione può essere impugnata. La stessa conclusione è nel caso in cui l'avviso di convocazione è stato correttamente inoltrato ma è carente di uno o più argomenti da trattare o dell'ora e del luogo della riunione.

I **vizi** che possono avere rilievo concernono, oltre la mancata convocazione, la mancata indicazione degli argomenti su cui il condominio è chiamato a decidere, il mancato rispetto del termine di cinque giorni per la corretta chiamata in assemblea, la mancata precisazione del luogo e dell'ora della riunione. La conseguente invalidità attiene all'annullabilità della deliberazione assunta, come già in precedenza osservato dalla giurisprudenza.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806
- Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2001, n. 5889

Le **Sezioni Unite della Suprema Corte 7 marzo 2005, n. 4806** hanno precisato che la mancanza della specifica indicazione dei temi da trattare è sanzionabile con l'**annullabilità** della decisione assembleare ex art. 1137 c.c. L'ambito dell'annullabilità concerne tutti i vizi relativi al procedimento collegiale della riunione, al mancato rispetto della legge e del regolamento di condominio mentre la **nullità** della deliberazione si ricava dai principi generali in ambito contrattuale. È nulla la decisione del condominio che ha un oggetto illecito, impossibile, estraneo alla competenza assembleare o destinato ad incidere su diritti inviolabili.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Napoli, 7 aprile 2011, n. 1075

L'assemblea in seconda convocazione, si legge proseguendo nell'esame della norma, non può tenersi nel medesimo giorno solare

della prima. Ciò è assolutamente logico, considerando che è altamente probabile che, se la prima convocazione non ha raggiunto la maggioranza costitutiva, si corre il medesimo rischio anche per la seconda. Inoltre, questa precisazione è superflua considerato che l'art. 1136 c.c. espresamente prevede la cadenza temporale della seconda riunione, sebbene in termini temporali massimi: essa deve essere tenuta entro dieci giorni dalla prima. L'art. 1136, comma 3, c.c. dispone come segue: *“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'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., di nuova introduzione, prevede che possono essere fissate dall'amministratore più riunioni consecutive. Quanto detto concerne la stessa assemblea che si sussegue nel tempo, in modo da assicurare lo svolgimento dell'incontro di condominio in termini brevi. L'assemblea è unica ma spezzettata nel tempo. Gli aventi diritto vengono convocati con un unico avviso nel quale sono indicate, oltre al luogo, alla data e all'ora della prima seduta, anche le ulteriori date ed ore dell'eventuale sua prosecuzione. Naturalmente la convocazione deve specificare gli argomenti su cui l'assemblea è chiamata a deliberare. E' sempre la stessa riunione che prosegue. Anche se è indicato che l'amministratore può fissare più riunioni consecutive, il prosieguo della norma specifica e corregge che è la stessa assemblea che viene protratta. L'amministratore deve indicare, nell'avviso di convocazione, che la chiusura della “prima” riunione viene prevista per una certa ora e che se per quell'ora gli argomenti posti all'ordine del giorno non sono stati tutti analizzati, discussi e decisi, la medesima riunione viene sospesa. Essa continua, come prosieguo della precedente, alla data e all'ora indicate nell'unico avviso di indizione assembleare. L'avviso di convocazione non deve indicare il luogo di prosecuzione di questo secondo incontro, dando per scontato che la sede è la stessa della prima riunione.

Sebbene la norma in esame indichi che vi possono essere più prosecuzioni della stessa riunione, si spera che ciò non venga di fatto attuato, potendo questa modalità operativa durare parecchio tempo. Inoltre l'avviso di convocazione può risultare di non facile lettura, considerando che - come insegna la prassi - nello stesso è fissata di norma anche la da-

ta della seconda convocazione per il caso in cui la prima non raggiunga il *quorum* costitutivo ex art. 1136 c.c.

La chiusura della norma non è felice. A una veloce lettura, potrebbe sembrare che i *quorum* della “prima frazione” dell’assemblea vanno a coprire anche le successive. Così tuttavia non potrebbe essere per i *quorum* deliberativi, al più per quelli costitutivi. Non è detto tuttavia che chi presenza alla prima riunione riesca a essere presente anche alla seconda. Per essi ci si chiede se non sia opportuno che dal verbale risulti la volontà dei condomini intervenuti nella prima sede di farsi considerare compresi anche in quelle che verranno tenute dopo. La materiale assenza tuttavia non permette di esprimere l’opinione e il voto in merito agli argomenti da deliberare. Quanto detto potrebbe creare problemi ai fini del calcolo dei *quorum* deliberativi: se la presenza nella prima riunione di un certo condomino va a coprire l’assenza dello stesso condomino nella seconda seduta manca comunque la sua espressione di voto sui singoli argomenti che vengono affrontati in quest’ultima sede. In conclusione, poiché è sempre la stessa assemblea, pur se proseguita in successive riunioni, si ritiene che i *quorum* costitutivi devono essere rispettosi delle maggioranze legislativamente previste per la prima convocazione e per la presenza dei condomini per singola riunione. Tutte le riunioni qualificabili come assemblea di prima convocazione richiedono il rispetto del *quorum* costitutivo di quest’ultima. L’indicazione finale dell’“assemblea validamente costituita” pare far ritenere tuttavia che la presenza dei condomini nel primo incontro vale anche per la prosecuzione dell’assemblea.

I *quorum* deliberativi dipendono dagli argomenti da trattare e decidere, indipendentemente da quale sia la sede in cui vengono decisi: essi non variano in ragione della “prima” o la “seconda” riunione, dipendendo solo dall’oggetto della deliberazione, trattandosi sempre di prima convocazione. In merito occorre quindi verificare le maggioranze richieste per singolo tema per l’assemblea di prima convocazione.

La norma non fa distinzione tra assemblea di prima e di seconda convocazione: la prosecuzione delle riunioni in altre date vale per entrambe le riunioni di condominio.

5. LA DELEGA IN ASSEMBLEA E LA RAPPRESENTANZA NEL CONDOMINIO COMPLESSO (ART. 67 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 67 disp. att. c.c.: la delega in assemblea e la rappresentanza nel condominio complesso

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'art. 1106 c.c.

Nei casi di cui all'art. 1117 bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 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 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 condominii. L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione 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'art. 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli arti-

coli 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.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 67 disp. att. c.c.

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 nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

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.

L'art. 67 disp. att. c.c. legittima la presenza in assemblea del condomino che attribuisce la **delega** a un altro soggetto: il primo partecipa alla riunione grazie all'intervento del secondo, intervento che deve essere consacrato in un documento scritto.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 27 marzo 1998, n. 3251

Ogni condomino è libero di scegliere di prendere parte alla riunione o di non essere presente. Può trovarsi nell'impossibilità di presenziare, pur avendo desiderio di esprimere il proprio voto sui temi posti all'ordine del giorno. In questo caso, conferisce il mandato a un terzo, affinché sia presente in sua veste ed esprima la sua volontà. Il condomino che non può (o non vuole) partecipare all'assemblea ma è interessa-

to a manifestare la propria opinione e a far sì che venga preso atto del suo contenuto assume la veste di **delegante**; colui che partecipa all'assemblea e che manifesta la volontà del condomino è il **delegato**, che può essere anche un altro condomino. La delega fa nascere un **rapporto di mandato**, a cui sono estranee tutte le altre persone che partecipano alla riunione. Poiché il rapporto è esclusivamente tra i primi, solo il delegante può far valere eventuali vizi che dovessero inficiare l'atto di delega. Alla delega si applicano le disposizioni di cui agli artt. 1703 e segg. c.c.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2013, n. 2218
- Cass. civ., sez. II, 19 giugno 2013, n. 15415
- Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2013, n. 2218
- Cass. civ., sez. II, 7 luglio 2004, n. 12466
- Cass. 27 marzo 2003, n. 4531

Mentre è richiesto il rilascio per iscritto della delega, non viene specificato il suo **contenuto**, anche minimo. Ci si chiede se è sufficiente l'indicazione del rappresentante e del rappresentato per una determinata riunione o se deve essere altresì indicata la volontà del primo, a cui il secondo è vincolato. In applicazione di una recente sentenza della Suprema Corte (Cass. n. 18192/2009), pare non essere richiesta l'indicazione della volontà del rappresentato. Questioni di opportunità fanno propendere per indicare nella delega il voto che il condomino intende esprimere per singolo argomento. Applicandosi la disciplina del mandato, il delegato è tenuto a seguire le direttive e la **volontà del suo rappresentato**, non potendo discostarsene, evitando così in radice eventuali conflitti tra i due soggetti.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2013, n. 2218
- Cass. 10 agosto 2009, n. 18192

Non viene precisato se la delega deve essere **esibita** al presidente della riunione affinché si prenda atto della validità dell'intervento.

Quest'adempimento si ritiene necessario e opportuno al fine del controllo della valida costituzione dell'assemblea, sotto il profilo del rispetto del *quorum* costitutivo, dando atto della presenza del condomino per mezzo di un soggetto terzo, e dei millesimi che il medesimo esprime. Il presidente della riunione, al pari del segretario, non è una figura necessaria. Se non viene nominato, l'esibizione di questo documento è nei confronti dell'assemblea.

Anche se non espressamente indicato, si può considerare altresì opportuna e necessaria l'**allegazione** della delega al verbale dell'assemblea, per permettere di verificare, in qualsiasi momento, la validità della riunione e affinché rimanga traccia di questo adempimento.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2009, n. 24132

L'art. 67 disp. att. c.c. sancisce il **divieto di raccolta di un certo numero di deleghe**: se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale dell'edificio.

Prima di dare inizio ai temi da discutere, bisogna verificare il numero di deleghe attribuite complessivamente per la riunione che si sta per svolgere nel caso di edifici di una certa composità. Quest'onere viene svolto dal presidente dell'assemblea, ove nominato. Se non vi è, come detto, vi procede la stessa assemblea. L'indicazione della percentuale delle deleghe è corretta in quanto, in ragione del precedente silenzio normativo, non si aveva certezza sul limite massimo di attribuzione di mandati al medesimo soggetto. Il **dato numerico** che si ricava è che occorre considerare il numero totale dei condomini del medesimo edificio: la delega non può oltrepassare numericamente il valore di un quinto della totalità collettiva e del totale dei millesimi. Dalla lettura della norma si desume che i condomini possono essere tutti presenti tramite la delega. Il limite numerico è nei confronti di un medesimo soggetto. Il singolo rappresentante degli abitanti dell'edificio può cumulare un tot di deleghe nel rispetto del limite qui previsto. Se ogni delegato rispetta questo dato numerico, la riunione può essere formata anche solo da soggetti terzi delegati.

Se viene **violata la previsione numerica** di deleghe, non si conosce la sanzione in cui si incorre la riunione. Non è indicato cosa può accadere nel caso di violazione del numero legislativamente indicato. Ci si domanda se si tratta di un motivo che invalida la presenza, per il tramite del rappresentante, di tutti i soggetti deleganti - e quindi, eventualmente, della riunione, numericamente insufficiente - ovvero se può comportare la sola invalidità delle deleghe conferite in più. Se fosse in quest'ultimo senso, spesso ci si troverebbe nella concreta difficoltà di comprendere quali sono quelle da considerare valide - sotto il profilo del rispetto numerico di quanto sancito dalla norma - e quali no (ove esse siano state rilasciate, ad esempio, nel medesimo giorno). La violazione in esame comporta l'**annullabilità della decisione** assunta nella riunione nel caso in cui questa raggiunga le maggioranze richieste per il tema trattato considerando le presenze dei soggetti per il tramite delle deleghe invalide. Potrebbe infine essere affermata l'invalidità della riunione, senza entrare nel merito del calcolo delle maggioranze, in ragione dell'eccesso di deleghe, non raggiungendo il numero legale di costituzione della riunione considerando i soggetti validamente presenti (quindi, esclusi i soggetti di cui alle deleghe). La giurisprudenza prima della novella si è espressa in termini di annullamento della decisione, trattandosi di una questione attinente al procedimento collegiale.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. 12 dicembre 1986, n. 7402

Questa osservazione è corretta in quanto è concreta applicazione del principio affermato dalla **Suprema Corte a Sezioni Unite n. 4806/2005** che qualifica i vizi del procedimento collegiale in termini di annullamento della deliberazione.

Il **regolamento di condominio** può contemplare un'apposita clausola su questo tema, sancendo che non possono essere conferite più di un certo numero di deleghe a un medesimo soggetto. In questa fattispecie si ha un potenziale conflitto dell'art. 67 disp. att. c.c. con la clausola del regolamento. La questione si risolve qualificando la disposizione in esame come norma derogabile. Dubbi permangono per i regolamenti anteriori alla novella, soprattutto quando stabiliscono un numero di deleghe superiore a quello sancito dalla disposizione in esame.

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

L'assemblea può sempre **modificare il regolamento** del condominio, se la relativa clausola ha un contenuto troppo ampio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 29 maggio 1998, n. 5315

In ragione dell'introduzione del dettato normativo in tema di numero di deleghe, se il regolamento di condominio contempla una clausola che permette la presenza per rappresentato di un numero superiore a quello qui sancito, si conclude e per la **nullità della clausola** e per la sua sostituzione *ope legis* con il dettato normativo. Questa operazione è possibile se l'art. 67 disp. att. c.c. si qualifica in termini di norma di interpretazione autentica.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Potenza, 4 luglio 2008

Terminato il tema della delega, la norma disciplina la presenza nella riunione di condominio di chi è contitolare di un'unità immobiliare.

Il rappresentante di coloro che sono **titolari di proprietà indivisa** di un immobile in condominio è previsto dal comma 2 dell'art. 67 disp. att. c.c. La formulazione è la seguente: *“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'art. 1106 c.c.”*. La prima differenza normativa rispetto alla versione precedente è sottile: mentre il testo anteriore si esprimeva in termini di piano o porzione di piano in comproprietà, la novella è in termini di unità immobiliare. Si tratta di fattispecie che pare più consona alla realtà. Non è più contemplata l'ipotesi della nomina del rappresentante comune da parte del presidente della riunione: la relativa abrogazione è corretta se solo si considera che il presidente è estraneo alla realtà dell'unità in comproprietà. Se i contitolari **non riescono a nominare** il proprio rappresentante, la mancata nomina comporta l'impossibilità di presenziare alla riunione. Il rappresentante comune può essere nominato per scelta volontaria dei comproprietari

dell'alloggio nel rispetto del dettato di cui all'**art. 1106 c.c.**, rubricato "*Regolamento ed amministratore*" in tema di comunione. Questa norma così dispone: "*Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore*". Il rimando all'art. 1105 c.c. è con riferimento al suo secondo comma: la nomina del rappresentante avviene sulla base della maggioranza determinata dal **valore delle quote** dei singoli.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. III, 16 febbraio 1996, n. 1206
- Cass. civ., sez. III, 11 novembre 1992, n. 12119
- Cass. civ., sez. III, 5 novembre 1990, n. 10611
- Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1990, n. 1630
- Trib. Salerno, sez. I, 11 maggio 2009

L'eventuale conflitto di interesse in cui si può trovare l'amministratore del condominio viene risolto in radice dall'ultimo comma dell'art. 67 disp. att. c.c. L'**amministratore del condominio** non può mai assumere il ruolo di delegato. E' vietato in modo assoluto che il mandatario dell'edificio possa rappresentare un qualsiasi condomino in qualunque assemblea. Indipendentemente dagli argomenti da trattare, non può ricevere alcuna delega nelle assemblee dello stabile che gestisce. Questo disposto tuttavia non sancisce quale sia la sanzione in caso di sua violazione. La giurisprudenza dovrà sopperire a questo vuoto legislativo, disponendo se l'espressione della volontà del condomino per mezzo dell'amministratore munito di delega implichi la nullità o comunque l'invalidità del voto espresso o addirittura infici la riunione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 22 luglio 2002, n. 10683

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

La giurisprudenza, prima della novella, ha da sempre affermato che il voto espresso dall'amministratore in conflitto di interessi non deve essere computato ai fini del calcolo delle maggioranze, in applicazione analogica dell'art. 2373 c.c. in tema di deliberazioni societarie.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 10 agosto 2009, n. 18192
- Cass. 22 luglio 2002, n. 10683
- Trib. Barcellona Pozzo di Gotto, 5 dicembre 1994

L'art. 67 disp. att. c.c. introduce una particolare disciplina del supercondominio, detto anche condominio complesso, quando il complesso di edifici è costituito da una certa struttura.

L'istituto è riconosciuto in termini generali dal nuovo art. 1117 *bis* c.c. **Il supercondominio** è, ai sensi dell'art. 1117 *bis* c.c., a tutti gli effetti un condominio: a esso si applica la relativa normativa, ove compatibile.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305
- Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2005, n. 8066
- Trib. Salerno, sez. I, 11 novembre 2009
- Trib. Milano, 5 marzo 2009

Per il "riconoscimento legislativo" ex art. 67 disp. att. c.c. del supercondominio occorre che l'edificio abbia una certa consistenza: **la sua comproprietà deve interessare almeno sessanta soggetti**. L'intento legislativo è la salvaguardia della gestione dei singoli condomini che costituiscono la realtà più complessa. Se i condomini sono in numero inferiore a sessanta si applicano i principi e le norme del condominio in generale ma non la norma in esame. Si ricorda che il condominio complesso, come il condominio semplice, nasce di fatto senza che vi sia alcun atto di riconoscimento formale, indipendentemente dal numero dei suoi partecipanti.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305
- Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2005, n. 8066
- Trib. Salerno, sez. I, 11 novembre 2009
- Trib. Milano, 5 marzo 2009

Caratteristica del supercondominio è l'uso e il godimento dei beni e servizi comuni a favore di più edifici, condominiali o autonomi, a cui sono legati da una rapporto di stretta accessorietà.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., 31 gennaio 2008, n. 2305

La giurisprudenza prima della riforma affermava che si aveva il condominio complesso per quei beni e servizi che hanno, *rectius* avevano, un **vincolo di accessorietà** necessaria rispetto agli edifici mentre si ha, *rectius* aveva, semplice comunione per le cose dotate di propria autonomia, salvo diversa volontà dei condomini. Queste distinzioni possono dirsi superate alla luce della qualificazione del supercondominio quale fattispecie condominiale *ex art. 1117 bis c.c.*

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2003, n. 14791

L'indicazione numerica dei condomini del condominio complesso è solo ai fini dell'**applicazione della disposizione in esame**. La norma è in tema di amministratore del supercondominio. Se la struttura interessa più di sessanta soggetti, occorre seguire l'*iter* qui previsto. Se è composta da un numero inferiore valgono i principi generali in tema di semplice condominio *ex art. 1129 e segg. c.c.*, e nello specifico *ex artt. 1135 e 1136 c.c.* per la nomina dell'amministratore.

La fattispecie è **complessa e a struttura piramidale**: i "condomini-base" nominano il rispettivo rappresentante che svolge la funzione di portavoce nell'assemblea del condominio complesso per i relativi temi

di competenza. Il **rappresentante nell'assemblea del supercondominio** viene nominato dal rispettivo condominio. La deliberazione è assunta a maggioranza dei presenti alla riunione del "condominio base" rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio. Questa decisione è finalizzata alla nomina del rappresentante dei singoli edifici all'assemblea del supercondominio, riunione volta a disciplinare la gestione delle parti comuni a più condominii e alla nomina dell'amministratore del complesso. La figura del rappresentante delegato dai singoli edifici non pare chiara. Può essere legittimo richiedere che vi sia un soggetto deputato dai singoli stabili a intervenire nelle assemblee del supercondominio per decidere al meglio della gestione dei beni comuni. Si tratta tuttavia di un passaggio non strettamente necessario: **l'amministratore del supercondominio** potrebbe essere nominato direttamente da un'assemblea costituita da tutti gli abitanti del complesso. Riprendendo l'esame della norma, si può dire corretto che i rappresentanti dei condominii base procedano alla nomina dell'amministratore del complesso. Non si comprende invece come debbano essere coordinati i poteri degli uni e dell'altro, una volta che quest'ultimo è nominato. Dopo l'assunzione dell'incarico da parte dell'amministratore del complesso, i singoli rappresentanti dovrebbero cessare dalla funzione di amministrazione dei beni e servizi del supercondominio. Invece dalla lettura della norma così non pare essere. Non è indicato che i loro poteri sono svuotati o limitati in favore dell'amministratore del supercondominio o meglio che, una volta nominato il super amministratore, questi cessano dall'incarico.

Proseguendo nell'analisi della norma, sempreché sia stata ben interpretata, nell'**assemblea della struttura complessa** presenziano i rappresentanti degli amministratori dei diversi stabili: essi sono tenuti a decidere della gestione ordinaria dei beni comuni e della nomina dell'amministratore del supercondominio. Finché non viene nominato l'amministratore, provvedono alla gestione dei beni del complesso condominiale. Una volta nominato l'amministratore, questi dovrebbero venir meno per i poteri che la norma attribuisce al rappresentante comune. La giurisprudenza già in precedenza distingueva la figura dell'amministratore del singolo edificio da quello che gestisce il condominio complesso, soprattutto al fine di tenere ben distinte le attribuzioni dell'uno e dell'altro.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 31 gennaio 2008, n. 2305

Sebbene non sia stata utilizzata una formula di chiara lettura, la disposizione prevede si può adire l'**autorità giudiziaria** se l'assemblea di un condominio-base non nomina chi deve rappresentarlo nell'assemblea del supercondominio. Curiosa è la legittimazione di chi può chiedere l'intervento del Giudice. Il ricorso può essere presentato *"anche"* da *"uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine"*. Ci si chiede se con la locuzione *"anche"* si intende che il tribunale può essere interpellato dal condominio-base, nella persona del suo amministratore - che qui il legislatore pare aver completamente dimenticato - ovvero dai singoli suoi abitanti. La legittimazione a rivolgersi al giudice onde ottenere la nomina del rappresentante mancante è in capo anche ai **rappresentanti degli altri edifici-base**. Ci si interroga sulla sussistenza di un concreto interesse ad agire *ex art. 101 c.p.c.* Il rappresentante di un altro edificio facente parte del complesso è estraneo allo stabile che non ha proceduto alla nomina del proprio. L'azione giudiziale proposta potrebbe avere significato solo se si ritiene che l'assemblea dei rappresentanti dei condomini deve essere totalitaria. Così ancora, non si comprende perché, prima di rivolgersi al giudice, il rappresentante dell'altro edificio è obbligato a mettere in mora il condominio diffidandolo a procedere alla nomina del suo rappresentante.

La **diffida** e, in caso di suo esito infruttuoso, il conseguente ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono, in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. Questa specificazione è superflua, discendendo dai principi generali in tema di notifica degli atti a soggetti non aventi personalità giuridica.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148

L'art. 67 disp. att. c.c. prosegue sancendo che *"Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto"*.

L'**esclusione di limiti e/o condizioni al potere di rappresentanza** è un eccesso legislativo non condivisibile, in quanto non pare supportato da reali motivazioni. Il rappresentante o l'amministratore del complesso condominiale vede sempre il suo incarico nei termini di mandato. Il mandatario, ai sensi dell'art. 1711 c.c., non può eccedere i limiti fissati nel mandato né discostarsi dalle istruzioni del mandante. L'assemblea è l'organo supremo dell'edificio. Se intende limitare i poteri e le attribuzioni del rappresentante dovrebbe essere titolata a farlo. L'amministratore e il rappresentante nel supercondominio sono figure di sua promanazione, legati all'edificio dal rapporto di mandato di natura privata, dove l'assemblea si qualifica come mandante, quindi come figura di rango superiore.

Ritornando all'analisi dell'art. 67 disp. att. c.c., si ha che il rappresentante ha **pieni poteri di rappresentanza**, anche se l'assemblea che lo ha incaricato ha espressamente previsto limiti e/o condizioni. Questi ultimi si considerano come non apposti. Ove previsti, dichiarati e verbalizzati nell'assemblea del condominio-base, non sono validi né efficaci. Il rappresentante opera nell'assemblea del condominio complesso come se non esistessero, in quanto giuridicamente invalidi. Si tratta di una pesante restrizione del diritto di proprietà, soprattutto se si pensa a quando un singolo non è d'accordo con l'operato del rappresentante.

Peraltro, così operando, il conduttore di un alloggio di un edificio del condominio complesso, che avrebbe il diritto di voto nelle assemblee relative alle spese e alle modalità di gestione del riscaldamento e del condizionamento dell'aria (art. 10, legge n. 392/1978), si trova di fatto a non esprimere mai il proprio diritto di voto, quando l'impianto è centralizzato.

Le **ragioni concrete** che possono portare il condominio-base a rendere opportuno - o non opportuno - limitare la sua rappresentanza nel complesso condominiale possono essere le più varie. Non si comprende la ratio della recisione di questa libertà, se non sulla base della semplice osservazione che il rapporto fiduciario deve essere a tutto campo.

Questa previsione pare inoltre in conflitto con il principio di **autonomia contrattuale**, principio generale applicabile anche in questa fattispecie, trattandosi di rapporto di mandato.

Proprio in termini di mandato si esprime il comma successivo: il rappresentante risponde di fronte al condominio che lo ha nominato in ragione della **disciplina del mandato**. A questo fine, è tenuto a riferire

quanto accaduto nell'assemblea del supercondominio all'amministratore dell'edificio dallo stesso rappresentato. Sempre per lo stesso scopo, deve riferire senza indugio dell'ordine del giorno dell'assemblea a cui ha partecipato e di quanto in questa deciso.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 7 luglio 2004, n. 12466 |
|--|

I rappresentanti dei condomini-base paiono, sulla scorta della norma, assumere poteri ben definiti: la gestione ordinaria dei beni comuni finché non provvedono alla nomina dell'amministratore del complesso. La disposizione in esame sembra non essere in linea con la previsione della nomina dell'amministratore del complesso. Essa così dispone: *“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”*.

Le osservazioni svolte in precedenza su questo tema dovrebbero far propendere per la cessazione del ruolo dei rappresentanti dei condomini-base in ragione della nomina del super-amministratore e della nascita delle relative attribuzioni. Sulla base di questo comma così non sembra essere in quanto la sua interpretazione porta a affermare che i rappresentanti dei condomini-base continuano a esistere e a avere le funzioni relative alla gestione dei beni comuni. Si impone d'obbligo la domanda in merito al ruolo che deve avere l'amministratore del supercondominio. La parte finale *“L'amministratore riferisce in assemblea”* fa riferimento all'amministratore del condominio-base che, informato dal suo rappresentante di quanto deciso in sede di riunione del supercondominio, rende edotta l'assemblea dell'edificio da lui amministrato. Sebbene non indicato, quest'onere informativo deve essere assolto alla prima assemblea utile, successiva al momento in cui il rappresentante ha provveduto alla comunicazione all'amministratore-base. Ci si domanda se, una volta nominato l'amministratore del complesso, non sia più logico e giuridicamente corretto che sia questi a gestire i beni comuni del supercondominio, compreso l'obbligo di riferire ai vari edifici che lo compongono. La distinzione tra l'amministratore del condominio-base e quello del condominio complesso è sempre stata affermata dalla giurisprudenza prima dell'intervento della novella.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Trib. Torino, 2 aprile 2008, n. 2454 |
|--|

L'ordine del giorno e le decisioni del supercondominio devono essere comunicate tempestivamente dal rappresentante al proprio condominio-base. Non è previsto un termine né per la comunicazione dell'ordine del giorno né per le deliberazioni del supercondominio. Deve comunque trattarsi di una segnalazione **tempestiva**, in entrambi i casi. Il rappresentante non può effettuare una comunicazione cumulativa: non può avvisare della convocazione e nello stesso tempo comunicare le decisioni del supercondominio, dovendo essere due atti che si succedono nel tempo, entro breve termine, rispettivamente da quando perviene al rappresentante l'avviso di convocazione e da quando vi è stata all'assemblea.

Per questo secondo aspetto, occorre comprendere se il rappresentante deve dare un'autonoma comunicazione al condominio o se deve attendere la redazione del verbale della super-riunione onde allegarla, una volta pervenutagli, alla comunicazione con cui dà atto della sua partecipazione all'assemblea. L'amministratore del complesso è il soggetto obbligato a trasmettere il verbale della relativa assemblea.

L'art. 67 disp. att. c.c. prosegue affrontando un tema del tutto estraneo a quanto riportato nei precedenti commi, disciplinando la presenza **in assemblea dell'usufruttuario e del proprietario** nel caso in cui sul medesimo alloggio concorrono questi diritti da cui consegue il riparto delle spese condominiali.

L'usufruttuario ha diritto di voto nell'assemblea ordinaria e in quella concernente il godimento dei beni e servizi comuni. La norma si esprime impropriamente laddove afferma che è legittimato a votare per tutti gli "affari" di gestione ordinaria. L'intento è quello di voler conferire il voto a chi è titolare di usufrutto per ogni tema rientrante nell'ordinaria amministrazione. Chi alloggia e gode del diritto di usufrutto dell'immobile in condominio è tenuto a esprimere la sua opinione nelle relative assemblee condominiali.

Questo è il significato del diritto di voto per l'argomento attinente "*al semplice godimento*" delle cose e servizi comuni.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, 4 luglio 2008

Per quanto concerne **le altre deliberazioni**, il diritto di voto spetta al **proprietario, salvi i casi** in cui l'usufruttuario intende avvalersi, ex art. 1006 c.c., del diritto di far eseguire, a proprie spese, le riparazioni che spetterebbero a carico del proprietario e che questi rifiuta di darvi esecuzione. Lo stesso dicasi se si tratta di lavori o opere che, ai sensi degli **artt. 985 e 986 c.c.**, si qualificano in termini di **migliorie e/o addizioni**. Mentre la prima di queste ipotesi è ravvisabile quando occorre eseguire lavori che interessano il condominio e che il proprietario dell'alloggio non vuole affrontare, la seconda ipotesi non pare compatibile con questioni condominiali. Gli artt. 985 e 986 c.c. citati concernono miglioramenti e addizioni all'interno dell'unità immobiliare dove concorrono i diritti reali. Hanno quindi ad oggetto il singolo alloggio, sulla cui base l'usufruttuario può chiedere al proprietario la corresponsione della relativa indennità o eliminare le addizioni, ove possibile, al termine dell'usufrutto.

L'avviso di convocazione, nel caso delle deliberazioni da ultimo analizzate, deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Poiché la norma si esprime *"In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario"* la giurisprudenza dovrà svolgere il compito di dare una linea di confine ai casi in cui è sufficiente chiamare l'uno o l'altro alla riunione. Una veloce lettura della norma potrebbe far propendere per il duplice invio per le sole fattispecie di cui agli artt. 985 e 986 c.c. Non si esclude che si possa intendere in tutti i casi in cui il medesimo immobile veda il concorso dei due diritti reali, fattispecie che pare più corretta.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale. Sebbene sia una puntualizzazione corretta, non si comprende il motivo per cui il tema delle spese e della loro ripartizione tra questi soggetti non è stata inserita nel testo dell'art. 63 disp. att. c.c., norma che pare sicuramente più consona. La solidarietà è di fronte al condominio: l'amministratore può chiedere il pagamento del dovuto all'uno o all'altro indifferentemente. Nel **rapporti interni** invece occorre verificare la voce di spesa e la relativa spettanza: per la manutenzione straordinaria l'onere economico è in capo al proprietario mentre quella ordinaria è a carico dell'usufruttuario.

6. LA DETERMINAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI (ART. 68 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 68 disp. att. c.c.

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.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 68 disp. att. c.c.

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 medesimi si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

L'art. 68 disp. att. c.c. si armonizza con la realtà, attualizzando il termine "*piano e porzione di piano*" con "**unità immobiliare**". Il riferimento all'alloggio è di più immediata comprensione avendo come conseguente riferimento il nucleo familiare che ne è proprietario.

L'unità immobiliare è l'elemento base per eseguire il calcolo di ripartizione delle spese condominiali, considerato in termini numerici e proporzionali rispetto all'integrale edificio. In ragione di questa norma vengono definite le **tabelle millesimali**, sia di proprietà, sia di uso dei beni e

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

servizi comuni. Questo è il significato dei rimandi agli artt. 1123, 1124, 1126, 1136, rispettivamente in tema di ripartizione delle spese in generale (art. 1123 c.c.), di manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori (art. 1124 novellato c.c.), di lastrici solari di uso esclusivo (art. 1126 novellato c.c.), di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative deliberazioni (art. 1136 novellato c.c.).

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Modena, 17 settembre 2008
- Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2007, n. 16644
- Cass. civ., sez. II, 1 luglio 2004, n. 1201

Le tabelle millesimali, che esprimono la proporzione di ogni unità immobiliare rispetto all'intero stabile, devono essere allegate al regolamento. Esse non sono essenziali: la proporzione dell'edificio rispetto ai singoli alloggi che lo compongono è un dato di fatto.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477

Le tabelle assumono valore di **negozio di accertamento**. Sono utili al fine di **avere certezza della ripartizione delle spese**, evitando di conseguenza eventuali contenziosi. Le unità immobiliari facenti parte del condominio hanno un valore proporzionale che manifesta in termini matematici sia la comproprietà dei beni del condominio, sia il singolo diritto di usare dei beni e servizi comuni nonché di partecipare, nella stessa misura, alle spese che si rendono necessarie per la loro gestione e manutenzione.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Modena, 17 settembre 2008

Le tabelle non esprimono le singole proprietà di per sé ma **esprimono la proporzione** di queste in merito ai beni comuni rispetto all'intero edificio.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• App. Napoli, 13 maggio 1965

Nell'accertamento del valore del bene non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e del suo stato di manutenzione. **L'unità è considerata di per sé immutabile**: anche se vengono apportati miglioramenti, il suo valore rimane quello indicato nella tabella. Lo stesso vale se l'immobile non viene nel tempo mantenuto o ristrutturato e quindi, di conseguenza - e *a contrariis* rispetto all'ipotesi appena formulata - può diventare vetusto. L'indicazione è corretta per le ragioni appena esposte: l'unità immobiliare è in considerazione percentuale rispetto al complesso dell'edificio in termini numerici e proporzionali e non in relazione al suo valore di mercato.

Il richiamo all'art. 1118 c.c. è utile relativamente al tenore del suo primo comma, laddove prevede che **"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". L'art. 1118 c.c. fa salva una diversa previsione operata dal titolo: il titolo può disporre, ad esempio, che i beni e servizi comuni sono di proprietà solitaria. Con il termine **titolo** si intende principalmente il regolamento contrattuale, da cui deriva la sottrazione del bene alla collettività dell'edificio a titolo di proprietà o il diritto di un suo uso più intenso in capo a un determinato condomino. Anche l'art. 1117 c.c. si esprime in questi termini: il titolo può escludere la presunzione di comunione di un certo bene o servizio del condominio. Il **regolamento contrattuale** può disporre che un certo bene - che potrebbe essere a servizio dell'intero edificio - è invece di titolarità individuale. In ragione dell'esclusione disposta dal titolo, le spese sono a capo dell'unico proprietario, non potendo essere ripartite tra i condomini che non ne sono titolari e che non ne usufruiscono. Se il regolamento dispone che il bene di proprietà solitaria ha anche una destinazione a favore della collettività dell'edificio, le spese di proprietà concorrono con le spese di uso degli altri condomini. Un esempio in quest'ultimo senso è l'art. 1126 c.c. in tema di **lastrici so-**

lari. Se questi servono anche da protezione dei piani sottostanti, la distribuzione delle spese di manutenzione tiene conto del servizio reso ai condomini che ne traggono diretto vantaggio. L'art. 1126 c.c. così recita: "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."

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 14 febbraio 1987, n. 1618
- Cass. 19 ottobre 1992, n. 11449
- Cass. 3 maggio 1993, n. 5125
- Cass. 15 aprile 1994, n. 3542
- Cass. 9 novembre 2001, n. 13858
- Cass. 15 luglio 2003, n. 11029
- Cass. 28 settembre 2012, n. 16583

Le **terrazze a livello**, stante la loro struttura, vengono parificate al lastrico solare quale struttura di protezione dei piani sottostanti. In ragione di questa equiparazione, anch'esse soggiacciono all'art. 1126 c.c., in tema di distribuzione della spesa di manutenzione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., 22 marzo 2012, n. 4596

Il regolamento contrattuale di condominio può sancire la sussistenza di un'obbligazione *propter rem*, prevedendo che il bene di **proprietà singola ha un certo utilizzo a favore della collettività**, come può disporre che la proprietà individuale coesista con un diritto reale minore degli altri abitanti del condominio. Ove vi sia questa clausola, la tabella può determinare il **concorso del contributo economico** in capo a tutti i condomini: nel primo caso vi sarà il riparto delle spese tra i condomini non titolari del bene in ragione dell'uso che ne fanno con il concorso delle spese di proprietà di chi né è titolare; nel secondo caso il riparto è in ra-

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

gione dei diversi diritti reali che coesistono sul medesimo bene in relazione ai singoli condomini. Trattandosi di regolamento contrattuale, esso può determinare criteri diversi di distribuzione dell'onere economico.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2003, n. 6323

7. LA MODIFICA E LA RETTIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI (ART. 69 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 69 disp. att. c.c.

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 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.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 69 disp. att. c.c.

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 con-

seguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Il tema delle **tabelle millesimali** viene affrontato dall'art. 69 disp. att. c.c. sotto il profilo della loro approvazione e della possibile revisione o modifica.

Come affermato dalla **Suprema Corte a Sezioni Unite n. 18477/2010**, intervenuta di recente, le tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio. Esse valgono quale **negozio di accertamento** di un dato che già esiste nella realtà, quale la proporzione dei singoli alloggi rispetto al complesso dell'edificio. Il loro scopo è eliminare l'eventuale incertezza del valore degli uni e dell'altro.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. II, 24 maggio 2013, n. 13004
- Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477

L'intento legislativo sotteso all'art. 69 disp. att. c. c. non pare rispettare le motivazioni dei nostri giudici. Non viene seguito il corretto confine tra le tabelle millesimali assembleari e quelle contrattuali. Le ultime decisioni, in *primis* la richiamata Cassazione a Sezioni Unite, hanno affermato che se le tabelle hanno contenuto assembleare, possono essere **modificate in assemblea**, con le relative maggioranze, anche se sono nate con l'approvazione all'unanimità.

La norma in esame non è chiara. In prima battuta richiede che la modifica delle tabelle sia effettuata all'unanimità, per poi indicare i casi in cui possono essere modificate e/o rettificata a maggioranza ex art. 1136 secondo comma c.c. (maggioranza degli intervenuti all'assemblea, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio). Le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. se sono frutto di errore o se vi una modifica di rilievo tale da comportare una variazione almeno pari a 1/5 del valore proporzionale

dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. La approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 13 maggio 2013, n. 11387
- Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477

Non così nel caso per l'**oggetto del regolamento, ove sia contrattuale**, in quanto solo il consenso unanime ne permette la modifica. Le tabelle sono lo specchio in termini matematici del contenuto del regolamento, contrattuale o assembleare. La giurisprudenza si è premurata di evidenziare che è l'oggetto delle clausole a dettare i criteri delle modifiche: se la disposizione attiene a un diritto reale, è solo il consenso unanime a comportare la modifica della clausola e della conseguente tabella.

Vonedo fornire un distinguo delle fattispecie contemplate dalla norma, essa utilizza i termini "**revisione**" e "**modifica**" in ragione dell'ipotesi dalla stessa indicata: la revisione pare essere in relazione alla tabella redatta per errore mentre la **modifica** si verifica nel caso in cui è variata la consistenza anche di un solo alloggio sito nel condominio. La versione precedente all'approvazione finale della novella prevedeva che l'**errore** avesse natura prettamente tecnica, qualificandosi come "**errore di calcolo materiale**". L'esclusione di questa indicazione può far ritenere applicabile l'istituto dell'errore causa dell'annullamento del contratto ex artt. 1427 c.c. L'art. 1430 c.c. specifica che l'errore è di calcolo e non comporta l'annullamento del contratto ma solo la rettifica del medesimo, tranne quando si concreta sulla quantità, se è stato determinante del consenso. La mancata esplicita natura dell'errore non si ritiene comunque determinante. La tabella millesimale **non è un contratto** ma un semplice negozio di accertamento, come evidenziato dalla giurisprudenza. Si veda la menzionata decisione a Sezioni Unite della Suprema Corte n. 18477/2010. L'errore che viene pertanto in considerazione può essere solo l'**errore di calcolo**.

La norma in esame dispone che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere sempre **riveduti all'unanimità** ovvero **riveduti o modificati in sede assembleare** con la maggioranza sancita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., cioè con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'indicazione normativa non entra nel merito della tipologia di clausole che si intendono modificare, se di natura contrattuale o assembleare. Non pare si possa intravedere, stante il tenore della norma, una distinzione dei casi in cui è lecita la modifica a maggioranza o è necessario il consenso unanime per la variazione delle clausole del regolamento in ragione del contenuto delle clausole del regolamento. Si richiamano a questi fini i principi affermati dalla Cassazione a Sezione Unite n. 18477/2010 appena riportati, decisione che si sofferma sulla distinzione tra le clausole del regolamento e le tabelle a esso allegate.

La revisione o modifica può essere attuata anche **nell'interesse di un singolo condomino** solo con riferimento alle fattispecie espressamente contemplate, cioè nel caso di errore ovvero di mutate condizioni di una parte dell'edificio. I casi menzionati dall'art. 69 disp. att. c.c. sono portati non a titolo esemplificativo ma sono le concrete fattispecie che possono comportare la modifica della tabella nell'interesse del singolo.

L'**errore**, come sopra detto, è il vizio attinente al calcolo del valore di una o più unità immobiliare rispetto alla totalità dell'edificio.

Le **modificate condizioni** possono derivare dalla sopraelevazione, dall'aumento o diminuzione delle unità immobiliari, dall'incremento di superfici, qualora comportino l'alterazione di più di un quinto del valore dell'immobile anche di un solo condomino. Prima della novella la modifica delle tabelle era possibile se vi era stato un intervento di portata incisiva, tale da alterare notevolmente i rapporti proporzionali in essere tra gli alloggi. Sono state inoltre eliminate dal dettato normativo le fattispecie di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata. Queste ipotesi non legittimano più, a seguito dell'entrata in vigore della riforma, la domanda di modifica delle tabelle. Quindi, oggi la richiesta di revisione può essere presentata da un condomino nel caso di variazione dell'alloggio di altro condomino, ove questa modifica supera il limite di riferimento. Essa può essere altresì domandata dal condomino che è titolare dell'alloggio. In questo caso l'interesse concreto sotteso alla domanda di modifica è quando la sua unità immobiliare è stata ridotta di

un quinto rispetto al valore che aveva in precedenza. I **costi conseguenti** alla revisione o alla modifica delle tabelle del condominio devono essere sopportati da chi ha attuato la variazione della consistenza del proprio alloggio, essendo suo interesse la presa d'atto della diversa proporzione da esprimere nella nuova tabella millesimale.

Le mutate condizioni dell'edificio e delle proporzioni degli alloggi, secondo la giurisprudenza anteriore alla novella, dovevano essere intese in senso ampio.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. un., 30 luglio 2007, n. 16794 |
|--|

In tutti questi casi il condomino può chiedere la **convocazione dell'assemblea** affinché venga deliberata la variazione tabellare. Non è tuttavia precisato se è **l'amministratore**, una volta ricevuta la comunicazione dal condomino interessato, a dover convocare la riunione o se vi possa procedere direttamente quest'ultimo. Se non vi è l'amministratore, si tratta di procedimento a cui è obbligato il **singolo interessato**. Non così nel caso in cui vi sia il mandatario dell'edificio. La singola richiesta non è in contrasto con la disposizione di cui all'art. 65 disp. Att., laddove dispone che l'amministratore è tenuto a chiamare l'assemblea se viene domandata la convocazione da due condomini rappresentanti il valore di almeno un sesto dell'edificio. Il caso in esame rientra nella fattispecie in cui si rende opportuno e/o necessario procedere a indire l'assemblea, come disposto dalla prima parte dell'art. 65 disp. att. c.c.

La ripartizione delle spese menzionate dall'art. 68 disp. att. c.c., - nello specifico dettate dagli artt. 1123, 1124, 1126 c.c. - può costituire oggetto di procedimento di **revisione davanti all'autorità giudiziaria**.

L'intervento del tribunale è possibile solo in questa specifica ipotesi. Nei casi sopra visti la norma menziona solo l'assemblea. La disposizione ha il pregio di aver evidenziato che il **soggetto passivo dell'azione** è l'amministratore, in rappresentanza del condominio. Anche se l'edificio non ha personalità giuridica, questa precisazione è un corretto *escamotage* alla necessità, precedentemente sentita da parte della giurisprudenza, di citare in giudizio tutti i condomini, onde avere un corretto contraddittorio e quindi una sentenza valida per la collettività.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 9 luglio 2004, n. 12743

Il procedimento giudiziario di revisione delle tabelle del condominio, come da sempre affermato dalla giurisprudenza, ha efficacia costitutiva e quindi non ha effetto retroattivo.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. III, 10 marzo 2011, n. 5690

L'amministratore citato in giudizio deve dare notizia senza indugio all'assemblea. Una volta ricevuta la notifica dell'atto, non ha l'obbligo di convocare una riunione del condominio *ad hoc* ma deve eseguire l'apposita comunicazione. Per poter rendere edotto il condominio deve inserire questo argomento come ordine del giorno tra i temi da trattare nella prima assemblea che indice per altre questioni. La convocazione dell'assemblea può anche non esplicitare questo argomento: trattandosi di semplice comunicazione, può esporre la questione quando si sta affrontando il tema delle "*varie ed eventuali*" di cui all'avviso di convocazione. L'onere dell'amministratore attiene alla semplice informativa sulla cui base i condomini prendono atto dell'instaurazione del procedimento giudiziale. Si tratta comunque di un preciso obbligo del mandataro dell'edificio. Potendo inserire questo argomento nella voce "*varie e eventuali*" dell'avviso di convocazione, ciò a cui deve adempiere non è l'indicazione del procedimento di modifica delle tabelle del condominio nella chiamata dell'assemblea bensì è la comunicazione da eseguire ai condomini in sede di prima assemblea. Ove non vi provvede, si espone al rischio di essere revocato e di vedersi domandare il risarcimento danni. Mentre è comprensibile l'azione di revoca, trattandosi di obbligo relativo al suo mandato, difficile è ipotizzare che la mancata comunicazione dell'azione promossa dal condomino per la revisione tabellare espone l'amministratore a eventuali danni. Trattandosi di semplice comunicazione, difficoltà concrete paiono sussistere anche in termini di quantificazione economica della relativa richiesta.

L'indicazione dell'obbligo di rendere edotta l'assemblea discende dall'art. 1131 c.c., trattandosi di argomento non rientrante nelle dirette attribuzioni dell'amministratore.

Ci si domanda se deve ottenere uno specifico mandato a costituirsi nel relativo giudizio, con debita autorizzazione assembleare, o se la sua legittimazione processuale discende dalla norma in esame, in ragione della sua indicazione quale soggetto chiamato a ricevere l'atto processuale di instaurazione del giudizio. La recente decisione della Suprema Corte a Sezioni Unite n. 18332/2010 ritiene che la legittimazione passiva dell'amministratore è di derivazione assembleare e non autonoma. Sulla scorta di questa sentenza, occorre sempre l'autorizzazione del condominio.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18332

8. LE INFRAZIONI AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (ART. 70 DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 70 disp. att. c.c.

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 ed, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 70 disp. att. c.c.

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino lire 100 (pari a euro 0,05). La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

L'art. 70 disp. att. c.c., nuova versione, affronta il tema della **sanzione**, già prevista dal testo precedente, per il caso che i condomini pongano in essere atti o fatti che **violano il regolamento del condominio**.

La norma si esprime in termini generali di "**infrazione**". Non fa riferimento a specifiche attività e alla relativa natura, se si tratta di atti o di semplici fatti giuridici. Ciò porta a ritenere che qualsiasi attività, indipendentemente dalla sua qualificazione, è sanzionabile ove vi sia una **clausola del regolamento** che imponga il divieto di quel certo comportamento.

Il regolamento può prevedere la liceità e il diritto di tenere un determinato atteggiamento. In questi casi, poiché non impone un divieto ma sancisce una **facoltà**, non si può parlare di infrazione. Così invece è nel caso di clausola che stabilisce un dovere: il **dovere** comporta un divieto di compiere gli atti contrari al contenuto dell'attività obbligata. Se ad **esempio** una clausola del regolamento indica che i condomini devono rispettare quotidianamente la quiete e il riposo degli abitanti dell'edificio tra le 12.30 e le 15.30, chi disturba, suona il piano, sente la musica a alto volume infrange il regolamento, esponendosi a subire la sanzione.

La novella non solo ha previsto la singola violazione ma ha introdotto altresì l'ipotesi della **recidiva**.

La recidiva si verifica nel caso in cui, dopo l'irrogazione di una precedente sanzione, il medesimo condomino viola nuovamente il regolamento. Ci si può interrogare se si ha la recidiva quando il condomino compie per la **seconda volta** l'infrazione della clausola già in precedenza non rispettata o se si può trattare di una violazione di un'altra clausola del regolamento, autonoma rispetto alla prima.

Il termine recidiva, di matrice prettamente penale, fa propendere per le successive infrazioni della medesima disposizione regolamentare.

Mentre la prima infrazione importa la **corresponsione** di una cifra fino a euro 200,00, la recidiva comporta il pagamento di un importo sino a euro 800,00.

Si tratta sia nel caso di prima infrazione, sia nel caso di successiva violazione, di una somma indicativa: l'importo può essere, rispettivamente, fino a euro 200,00 e fino a euro 800,00. Non è un minimo legislativo bensì **un massimo**. In entrambi i casi non è indicata la somma minima che costituisce la base della sanzione.

Per entrambe le infrazioni, dice il legislatore, la somma riscossa a titolo di sanzione, va a costituire il **fondo delle spese ordinarie**.

Questo fondo pare essere istituito particolare, già contemplato prima della novella, costituito presumibilmente *ad hoc* per le sanzioni. Non vi è alcuna indicazione di come debba essere costituito. La **sua costituzione** può essere di derivazione assembleare, secondo le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per la costituzione dell'assemblea e per la relativa deliberazione. Può nascere anche senza l'intervento della riunione, considerando l'amministratore legittimato autonomamente alla sua formazione in ragione dell'applicazione delle sanzioni qui previste.

La norma fa riferimento alle **spese ordinarie**: il fondo deve essere utilizzato per queste spese. Ci si domanda in quali termini l'amministratore possa attingere al fondo, essendo le spese ordinarie oggetto di bilancio preventivo e consuntivo da sottoporre all'approvazione dell'assemblea. Può darsi il caso che nel corso dell'anno venga irrogata la sanzione e durante l'assemblea in cui si deve approvare l'uno o l'altro bilancio, l'amministratore evidenzia che il fondo è stato costituito o è stato aumentato.

Le somme così introitate possono essere qualificate in termini di credito condominiale e essere distribuite tra i singoli o poste come credito

per il futuro o a conguaglio. Non si sa tuttavia con quale modalità poterle **spartire** tra i condomini e se includere anche il soggetto sanzionato. Sebbene non sia previsto dalla norma, l'amministratore diligente potrebbe rendere edotto il condominio, nell'assemblea successiva alla riscossione dell'importo della sanzione, della formazione del fondo in oggetto, o eventualmente porlo come specifico tema su cui deliberare.

Fondamentale attribuzione dell'amministratore è tenere una gestione contabile trasparente, nel rispetto degli artt. 1129 e segg. c.c. Anche nel caso in cui non vi sia la previa deliberazione dell'assemblea di costituzione del fondo, l'amministratore deve tenere una contabilità a parte delle somme introitate a questo titolo, essendo istituzionale la creazione di riserve condominiali.

Tutti i fondi e le riserve devono **risultare chiaramente** dai documenti contabili come sancito dall'art. 1130 *bis* c.c. onde permettere una immediata verifica.

9. I REQUISITI DELL'AMMINISTRATORE (ART. 71 *BIS* DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 71 *bis* disp. att. c.c.

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 e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

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

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.

Per poter svolgere l'**attività di amministratore** di stabili devono ricorrere i requisiti prescritti dall'art. 71 *bis* disp. att. c.c. Possono distinguersi le **condizioni soggettive negative**, date dalla mancata ricorrenza in capo all'amministratore di particolari condanne o misure di prevenzione, da altre che si configurano come garanzia della **professionalità** dell'incaricato della gestione condominiale. Le prime, qualificabili come condizioni prescritte per l'attestazione dell'**affidabilità** del soggetto, sono: il godimento dei diritti civili; l'assenza di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e 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; l'assenza di misure di prevenzione, divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione. Infine l'amministratore **non deve essere interdetto o inabilitato**: anche se la norma non lo indica espressamente, occorre che lo stato di interdizione o di inabilitazione sia stato accertato in sede giudiziale e la relativa decisione sia divenuta definitiva. Si propende per questa interpretazione in quanto, per poter riprendere l'attività, lo stato di incapacità deve essere stato **revocato giudizialmente**.

In questo gruppo si ritiene corretto far rientrare anche il caso dell'amministratore che è iscritto nel registro di chi ha subito protesti cambiari, anch'essa circostanza attestante la sua affidabilità. Il legislatore limita i casi in cui possono rilevare i protesti: sono indicati esclusivamente quelli attinenti alle cambiali e non anche altri titoli di credito.

Sotto il profilo delle condizioni di **professionalità**, occorre che l'amministratore abbia conseguito il **diploma di scuola secondaria di secondo grado**. E' sufficiente la ricorrenza di questo titolo, anche se è stato conseguito presso un istituto scolastico che non insegna le materie specifiche attinenti alla gestione condominiale. Può trattarsi di un istituto per geometri ma può anche essere una qualsiasi altra scuola con indirizzo non attinente ai compiti che il mandatario dell'edificio deve svolgere. Da sempre si parla della professionalità dell'amministratore di condominio. La novella ha recepito le critiche nei confronti di chi esercita l'attività senza avere un titolo scolastico, richiedendone la sussistenza e la successiva specializzazione dato dai corsi di **formazione iniziale** e dall'**aggiornamento periodico**. La professionalità deve essere mantenuta nel tempo, con la partecipazione ad un **corso di "addestramento"** iniziale, seguito poi dalla **formazione periodica** nella materia di amministrazione

condominiale. Si presume che la previsione di questi corsi successivi al diploma possano sopperire alle mancanze derivanti dall'aver frequentato una scuola secondaria di secondo grado che non ha attinenza alla professione, anche se la frequentazione del corso è richiesta in capo a qualsiasi amministratore. La professionalità, sia iniziale, sia periodica, è prescritta per tutti gli amministratori, anche i diplomati in materie attinenti al condominio. La periodicità non è scandita nel tempo, non essendo previsto un termine entro cui procedere agli aggiornamenti professionali. In ragione delle tante materie e attribuzioni in capo all'amministratore, si ritiene opportuno che il corso sia seguito annualmente per essere sempre aggiornato sulle tematiche di competenza, stante il continuo evolversi della normativa e della giurisprudenza. Si pensi ad es. all'ambito fiscale e tributario, tema di diretto interesse del mandatario dell'edificio.

Questi requisiti non sono necessari qualora l'amministratore è **nominato tra i condomini** dello stabile. Si ritiene che la mancata richiesta del requisito in simili casi sia dato dalla considerazione - implicita - che l'amministrazione del proprio edificio non è svolta a livello di attività lavorativa o professionale.

Il riconoscimento della società di amministrazione di edifici è esplicitata dalla norma in esame. In caso di **società**, i requisiti fino ad ora analizzati devono sussistere in capo ai soci illimitatamente responsabili, agli amministratori e ai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi. Com'è noto, inizialmente la giurisprudenza **negava l'amministrazione condominiale alle società**. Una prima apertura è stata effettuata nei confronti delle società di persone per poi prevedere l'estensione anche nei confronti delle società di capitali. La norma pare aver recepito quest'ultimo orientamento, laddove dispone che gli amministratori della società devono essere in possesso dei requisiti qui previsti, essendo un chiaro riferimento alle società di capitali. Poiché esercitano l'amministrazione condominiale, essi devono essere in possesso dei requisiti onde rispettare il rapporto fiduciario che lega la società al singolo edificio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 24 dicembre 1994, n. 11155
- Trib. Milano, 25 settembre 2009
- App. Firenze, 19 gennaio 2009

- Cass. 23 gennaio 2007, n. 1406
- Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840
- Trib. Genova, 16 febbraio 2007

Occorre ricordare che la nuova legge deontologica degli avvocati, legge n. 247/2012, "Disciplina della professione di avvocato" prevede in generale che "La professione di avvocato è incompatibile: a) con qualsiasi altra attività di lavoro autonomo svolta continuativamente o professionalmente, escluse quelle di carattere scientifico, letterario, artistico e culturale, e con l'esercizio dell'attività di notaio". In merito, il Consiglio Nazionale Forense, con il parere del 20 febbraio 2013 con cui ha effettuato la prima interpretazione della legge forense riformata, ha affermato che l'avvocato può essere amministratore del condominio in cui abita. Non solo. "L'attività di amministratore di condominio si riduce, alla fine, all'esercizio di un mandato con rappresentanza conferito da persone fisiche, in nome e per conto delle quali egli agisce e l'esecuzione di mandati, consistenti nel compimento di attività giuridica per conto ed (eventualmente) in nome altrui è esattamente uno dei possibili modi di svolgimento dell'attività professionale forense sicché la circostanza che essa sia svolta con continuità non aggiunge né toglie nulla alla sua legittimità di fondo quale espressione, appunto, di esercizio della professione". Ciò in quanto la "riconducibilità dell'attività all'area del mandato e di quest'ultimo ad una modalità di esercizio della professione forense": l'avvocato può pertanto svolgere anche solo l'attività di gestione condominiale.

La Cassazione, con sentenza n. 9741/2013, depositata il 22 aprile 2013, ha ormai chiarito quando l'attività dell'amministratore di condomini è riconducibile a mandato e quando a contratto d'opera professionale: *"per le attività professionali non protette svolte dal mandatario non professionista, l'art. 1709 c.c. non impone che il compenso sia determinato nella stessa misura prevista, per il professionista, dalle tariffe professionali. Inoltre, ai fini della determinazione del compenso del mandatario, il ricorso all'equità postula e soddisfa proprio l'esigenza di correlazione tra la prestazione ed il compenso, mentre è escluso che la disciplina del mandato sia riconducibile a quella del contratto d'opera, per il quale, invece, l'art. 2225 c.c. espressamente prevede che il corrispettivo sia determinato anche in considerazione del risultato ottenuto; ai fini della determinazione del compenso del mandatario il ricorso*

all'equità postula e soddisfa proprio l'esigenza di correlazione tra la prestazione e il compenso, correttamente escludendo che la disciplina del mandato sia riconducibile a quella del contratto d'opera, per il quale l'art. 2225 c.c. espressamente prevede che il corrispettivo sia determinato anche in considerazione del risultato ottenuto" e, soprattutto, ai fini che qui interessano, vi si legge che "nel contratto d'opera il prestatore sopporta il rischio del lavoro (rectius: dell'esecuzione dell'opera a regola d'arte ex art. 2224, primo comma, c.c.) ed i relativi costi, al contrario di quanto avviene nel mandato, che va eseguito con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710, primo comma, c.c.) e con i mezzi somministrati dal mandante (art. 1719 c.c.)".

La **perdita dei requisiti** che sopra abbiamo definito come condizioni di affidabilità (di cui alle lettere *a*), *b*), *c*), *d*) ed *e*) del primo comma della norma in esame) comporta la cessazione dell'incarico. In simile evenienza, ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la **nomina** del nuovo amministratore. Ci si domanda come il singolo possa venire a conoscenza della perdita dei predetti requisiti.

In via transitoria, per quanti hanno svolto l'attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'incarico di amministratore può essere assunto anche in assenza del titolo di studio della scuola secondaria di secondo grado e del corso di formazione iniziale. L'**aggiornamento periodico** è invece sempre richiesto.

È prescritto l'obbligo di aggiornamento a tutto campo: il mandatario di edifici deve partecipare a corsi di formazione periodica. Non è prescritta alcuna scadenza temporale della specializzazione o una durata minima in termini di ore. È chiaro, che essendo richiesta la periodicità, occorre la frequentazione del corso con una certa assiduità, non potendosi qualificare altrimenti come aggiornamento periodico. Si ritiene che sia in questi termini il corso annuale e che possa essere tale – forse - anche se si tratta di un corso frequentato ogni due anni. Quest'obbligo non sussiste in capo al **condomino amministratore del proprio stabile**.

10. IL SITO INTERNET DEL CONDOMINIO (ART. 71 TER DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 71 ter disp. att. c.c.

Su richiesta dell'assemblea, che delibera con le maggioranze 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.

Il nuovo art. 71 *ter* disp. att. c.c. prevede la **gestione telematica** dell'amministrazione dell'edificio.

L'impulso deve essere assembleare: il condominio **delibera** l'apertura del proprio sito internet con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., cioè con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno la metà del valore dell'edificio. L'amministratore è obbligato a attivarlo e a aggiornarlo.

Il sito è volto a consentire l'accesso a **tutti i dati che l'assemblea ritiene** che possano costituire oggetto di diretta consultazione da parte del singolo per via telematica. La scelta di quali documenti mettere on-line spetta al condominio

La versione anteriore all'entrata in vigore del testo della novella non richiedeva che l'assemblea decidesse quali documenti mettere on-line ma prevedeva la totale disponibilità di tutta la documentazione attinente all'edificio. La previsione di una scelta assembleare è dettata da una valutazione ponderata di ciò che può risultare per via telematica, anche se di accesso dei soli titolari degli alloggi dello stabile a cui si riferisce il sito, e la tutela dell'amministrazione dell'edificio. I documenti possono essere quelli contabili, compresi i bilanci e la relativa rendicontazione, onde verificarne la corretta tenuta e gestione; possono essere altresì i registri delle assemblee ovvero il libro degli amministratori. La **trasparenza della gestione** dell'edificio è un principio cardine del mandato dell'amministratore. Nella comparazione tra l'interesse del condomino

di vigilare sulla gestione dello stabile e l'interesse dell'amministratore di non essere intralciato, nello svolgimento del proprio incarico, dalle richieste dei singoli di accesso ai documenti condominiali, prevale l'interesse del primo. Il condomino non può tuttavia abusare del proprio diritto, presentando con assiduità richieste di accesso alla documentazione dell'edificio. L'indicazione della documentazione consultabile via internet è determinata e decisa dalla medesima assemblea che richiede all'amministratore di eseguire l'operazione di apertura del sito.

Una volta attivato il sito, il singolo condomino non ha bisogno di rivolgersi all'amministratore per potervi entrare, avendo **libero accesso** ai documenti sia per la consultazione, sia per ottenerne copia.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Milano, sez. XIII, 21 luglio 2010

La costituzione del sito è un obbligo dell'amministratore, in ragione della delibera condominiale: la norma sancisce che il **mandatario "è tenuto"** a eseguire questo adempimento. Sono di spettanza condominiale le spese di apertura informatica del sito e di successiva gestione. Se anche non fosse prescritto il preciso obbligo, si tratta comunque di un onere del mandatario, dovendo dare sempre attuazione alle deliberazioni assembleari ex art. 1130 c.c.

Potendo non avere competenze tecniche-informatiche, una volta che il condominio ha deciso la nascita del sito, l'amministratore si rivolge a un tecnico dell'informatizzazione per adempiere al proprio obbligo, presentando al condominio il preventivo di spesa o la spesa definitivamente affrontata. L'amministratore è libero nella **scelta del tecnico**, se l'assemblea gli attribuisce semplicemente il compito di attivare il sito. Questa può richiedere di rivolgersi a più professionisti onde confrontare le modalità e opzioni informatiche e i conseguenti costi. In questo caso l'incarico non è totale, dovendo l'amministratore richiedere all'assemblea di decidere di scegliere il progetto del sito che si presenta migliore sia a livello economico, sia a livello di risultato informatico. In questo caso, si ha una prima assemblea che delibera l'apertura del sito e una successiva in cui si delibera l'effettiva scelta e le concrete modalità operative.

Non è previsto alcun **compenso specifico** per questa nuova attività. Esso è dovuto se si considera che si tratta di un compito facoltativo discendente da una scelta del condominio. Nel caso in cui l'assemblea decida questa nuova attribuzione nel corso del mandato, l'amministratore può presentare il preventivo del relativo specifico compenso. Questa osservazione vale a maggior ragione se si pensa al caso in cui l'amministratore rivolge la richiesta a un tecnico. Poiché la norma si esprime in termini di "**gestione**", si presume che il sito debba essere anche aggiornato a cura dell'amministratore. L'aggiornamento può essere svolto personalmente, se l'amministratore ne ha le competenze. Può essere di competenza del tecnico, eventualmente di chi ha attivato il sito, se l'amministratore non è in grado di gestirlo.

L'assemblea può dettare **una certa scadenza temporale di aggiornamento**. La previsione di queste tempistiche deve essere espressa nel verbale della riunione. Ove l'assemblea nulla dispone al riguardo, l'amministratore diligente deve procedervi con consone tempistiche, non volendo esporsi a osservazioni negative da parte del condominio in ragione del suo operato.

Non sono previste **sanzioni per l'omessa o ritardata attivazione** del sito del condominio. Ci si domanda quale può essere la conseguenza di queste negligenze, se si può parlare di grave irregolarità dell'amministratore ai propri obblighi o comunque di una sua possibile revoca ove non vi ottemperi. Se omette di dare seguito alla deliberazione, si può avere una mancata diligenza in ragione dell'inerzia di fronte alla decisione del condominio, in termini generali *ex art. 1130 c.c.*

Non si sa in quali termini sia possibile il **rispetto della privacy** del condominio, avendo la stesura finale eliminato l'indicazione che l'accesso è in ragione di un collegamento virtuale individuale, per singolo condomino, e per mezzo di una parola chiave, comune a tutti i contitolari dello stabile. La versione finale della norma non prevede alcun restringimento in questo senso. La norma specifica comunque che l'accesso è permesso solo "*agli aventi diritto*" con ciò richiedendo una sorta di protezione del sito dai terzi.

11. LA MEDIAZIONE CONDOMINIALE (ART. 71 QUATER DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 71 quater disp. att. c.c.

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 terzo, 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 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

Com'è noto, il **D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010, normativa** concernente la mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali, ha visto dal 21 marzo 2012 l'ingresso obbligatorio nel mondo giuridico anche in ambito di fattispecie condominiali, a fianco dei sinistri stradali e di natanti, in base al coordinato disposto dall'art. 24 del D.Lgs. n. 28/2010 e della legge n. 10 del 26 febbraio 2011. Per le **altre materie interessate dalla mediazione** (diritti reali; divisione; successioni ereditarie; patti di famiglia; locazione; comodato; affitto di azienda; risarcimento del danno derivante da responsabilità medica; risarcimento del danno derivante da diffamazione con il mezzo della stampa o altro

Guida al condominio – Disposizioni di attuazione

mezzo di pubblicità; contratti assicurativi, bancari e finanziari) l'obbligatorietà della procedura è stata dal 21 marzo 2011.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Lamezia Terme, 22 giugno 2012

A partire dal 21 marzo 2012, il procedimento di mediazione ex D.Lgs. n. 28/2010 è divenuto obbligatorio per le liti condominiali, unitamente a quelle aventi ad oggetto il risarcimento dei danni da circolazione di veicoli e natanti sino alla **decisione della Consulta** del 23 ottobre 2012 che ha dichiarato **l'illegittimità della sua previsione obbligatoria** per eccesso di delega nell'emanazione del testo normativo da parte del Governo.

La Corte costituzionale è stata interpellata su varie questioni di **legittimità costituzionale** della normativa in tema di mediazione, D.Lgs. n. 28/2010 (Tar Lazio, 12 aprile 2011; Giudice Pace Parma, 1 agosto 2011; Giudice Pace Catanzaro, 30 agosto - 1 settembre 2011; Trib. Genova, 18 novembre 2011; Giudice di pace di Mercato San Severino del 21 settembre 2011; Trib. Palermo, 16 agosto 2011). La prima pronuncia su cui la Consulta si è espressa è a seguito dell'ordinanza di rimessione del TAR Lazio del 12 aprile 2011, in merito al dubbio dell'estensione del decreto legislativo rispetto al testo delegato dal Parlamento, in ragione del carattere obbligatorio o facoltativo del procedimento. La delega del Parlamento non configura la mediazione in termini obbligatori per le materie contemplate dall'art. 5, comma 1 del D.Lgs. n. 28/2010 mentre il testo varato dal Governo ne prescrive l'obbligatorietà a pena di improcedibilità della domanda giudiziaria. La Consulta ha accolto la questione portata al suo vaglio (Tar Lazio, ordinanza 12 aprile 2011) dichiarando l'illegittimità del testo normativo nella parte in cui vi è stato questo eccesso di delega. Dalla data della sentenza della Corte Costituzionale, il procedimento di mediazione assume natura facoltativa. Si è in attesa delle pronunce della Corte Costituzionale in ragione dei vari interpellati presentati.

Com'è noto, il condominio è, *rectius*, era, sino all'intervento della **Corte Costituzionale del 23 ottobre 2012**, una delle materie soggette all'obbligo del procedimento di mediazione, a pena di improcedibilità dell'azione giudiziale.

La legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, c.d. Decreto del fare, ha nuovamente introdotto l'istituto della mediazione obbligatoria per il condominio a far data dal 21 settembre 2013.

L'art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28/2010 e ss.mm. così dispone: "Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patto di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende da responsabilità medica e sanitaria, da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128 *bis* del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è 'già' iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione....".

Vediamo l'eventuale esito dei procedimenti pendenti al momento dell'intervento di illegittimità costituzionale menzionato, del 23 ottobre 2012.

L'**arresto del procedimento alternativo**, anche in ambito di condominio, nel periodo di efficacia della decisione della Consulta (prima dell'entrata in vigore della legge n. 98/2013, cioè sino al 20 settembre 2013) concerneva:

- la **fase iniziale** della controversia, laddove alla luce della decisione della Corte Costituzionale (23 ottobre 2012) non vi era più l'obbligo di recarsi presso un organismo di mediazione e successivamente, a seguito del suo esito negativo, in sede giudiziale;
- le **cause** che sono state instaurate direttamente **in sede giudiziale** a dispetto dell'obbligatorietà della previa mediazione: per esse

non vi è più la dichiarazione giudiziale di improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione; il giudizio prosegue in sede ordinaria, senza soluzione di continuità.

Come detto, la legge 9 agosto 2013, n. 98 (intitolata «Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia», pubblicata in G.U. 20 agosto 2013, n. 194 - Suppl. Ordinario n. 63), con cui è stato convertito il cosiddetto Decreto del Fare (D.L. 21 giugno 2013, n. 69) ha nuovamente introdotto l'obbligo della procedura di mediazione nelle fattispecie condominiali a far data dal 21 settembre 2013.

Con la nuova previsione dell'obbligo di mediazione per il condominio in ragione della legge n. 98/2013, si può affermare che la procedura conciliativa opera a tutto campo.

Ai fini della presentazione dell'**istanza di mediazione**, qualunque sia la fattispecie in questione, è sufficiente che la stessa contenga l'indicazione dell'oggetto e delle ragioni della pretesa ex art. 4 D.Lgs. n. 28/10, al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo conciliativo (Trib. Mantova, ord. 25 giugno 2012).

La controversia deve avere un preventivo accesso in mediazione, prima di vedere radicata l'azione ordinaria nella sede giudiziaria. Quest'ultima può aversi solo nel caso di esito negativo della procedura conciliativa.

Particolare è il caso in cui la parte azioni il giudizio davanti al tribunale senza aver esperito la procedura mediaconciliativa. Come in precedenza, l'obbligo della procedura alternativa ha una barriera processuale, rappresentata dalla prima udienza, superata la quale senza che venga rilevato dal Giudice o eccepito dal convenuto il mancato passaggio in mediazione il giudizio prosegue in sede ordinaria, senza soluzione di continuità. L'**improcedibilità** in questione può quindi essere definita "**morbida**" in quanto, superato l'ostacolo della prima udienza, il vizio relativo al mancato esperimento del procedimento conciliativo viene sanato con la prosecuzione del giudizio (cfr. Anna Nicola, *La mediazione condominiale*, Expert Edizioni, 2012, 20 e segg.).

Le principali novità della nuova procedura alternativa, introdotte dalla legge n. 98/2013, sono: la competenza territoriale degli organismi; l'esclusione dall'obbligo conciliativo delle fattispecie di risarcimento danno per circolazione dei veicoli e natanti; l'inclusione della responsabilità sanitaria affianco a quella medica; la previsione di un primo incontro "ricognitivo"; l'obbligo di assistenza dell'avvocato alle parti per tutto il

corso della procedura; la durata del procedimento pari a tre mesi; l'omologa dell'accordo per il tramite dell'attestazione degli avvocati che hanno assistito tutte le parti nel corso del procedimento del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico, in via alternativa all'istanza di omologa al presidente del tribunale.

Si ritiene che la mediazione condominiale è una **strada percorribile e costruttiva**, dove la controversia può essere "facilmente" risolta transattivamente. Le vertenze sono principalmente quelle concernenti il condominio, da un lato, e il singolo condomino, dall'altro. Il caso che può essere portato come fattispecie è quella concernente il comportamento di un condomino che contravviene a una clausola del regolamento di condominio, così, ad esempio, per la clausola che vieta di parcheggiare nel cortile le autovetture e le biciclette. Se la diffida dell'amministratore non sortisce esito, si può adire l'organo di mediazione per risolvere la controversia e far comprendere il dettato del regolamento di condominio. Spesso le clausole regolamentari non sono di facile e pronta lettura.

La **mediazione condominiale** può concernere il rapporto esistente tra l'edificio e il suo amministratore che è stato negligente nella gestione dello stabile. Diversi possono essere i procedimenti da instaurare nei confronti del proprio mandatario. Se il condominio intende revocare il proprio mandatario adirà il tribunale in camera di consiglio, con il **procedimento di volontaria giurisdizione** in ragione del disposto dell'art. 64 disp. att. c.c., come sancito dagli artt. 737 e segg. c.p.c. Il giudizio di revoca, che si svolge integralmente in camera di consiglio, è una procedura espressamente esclusa dalla normativa della mediazione ex art. 5, comma 4, lettera e) del D.Lgs. n. 28/2010. Se invece vuole agire nei suoi confronti in ragione della sua **negligenza professionale**, e quindi della responsabilità contrattuale da mandato, e eventuale richiesta di risarcimento dei danni subiti e *subendi*, il condominio deve azionare il procedimento ordinario. Nulla esclude che si possa ricorrere alla mediazione se ancora sussiste il rapporto fiduciario del condominio.

I casi più diffusi concernono l'impugnazione delle delibere assembleari. Il termine di decadenza di trenta giorni per proporre l'azione, come sancito dall'art. 1137 c.c., concerne la fase conciliativa della mediazione. Ove vi siano motivi di urgenza di "fermare" l'efficacia della deliberazione, occorre seguire un doppio binario: l'impugnazione pura e semplice viene promossa in sede conciliativa mentre il ricorso cautelare vede la propria sede naturale in ambito giudiziale.

Se la mediazione si conclude con verbale negativo, di mancato raggiungimento dell'accordo conciliativo, il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. per impugnare la delibera in sede giudiziale riparte *ex novo* dal deposito del verbale presso l'organismo (art. 5 ultimo comma D. Lgs. 28.2010).

Proseguendo nell'analisi della norma, la stesura finale dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. è un recepimento in ambito condominiale delle varie critiche sollevate in merito al D.Lgs. n. 28/2010, normativa in tema di mediazione. Così è per la **competenza territoriale** dell'organismo presso cui presentare l'istanza. Il silenzio normativo in ambito di procedimento conciliativo viene superato nelle controversie in condominio in ragione della previsione che l'istanza deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso l'ente ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. La competenza è data dal luogo della sede dell'edificio e non dall'ubicazione dello studio dell'amministratore, che rappresenta il relativo domicilio. Diversamente, gli atti processuali devono essere notificati presso l'ufficio di amministrazione dello stabile a norma dell'art. 145 c.p.c. Il principio generale della competenza territoriale è stato introdotto per tutte le mediazioni, come sopra accennato, dalla legge n. 98/2013.

Prima della novella condominiale, si discuteva in merito all'**estensione del potere dell'amministratore** in ambito di mediazione. Si affermava, da un lato, la sua legittimazione autonoma in relazione alla gestione e amministrazione dei beni e servizi del condominio, dall'altro, si riteneva sempre necessaria l'autorizzazione dell'assemblea.

Stante la natura transattiva dell'accordo di mediaconciliazione, ai sensi dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. il rappresentante dell'edificio non ha il potere di rinunciare o di concedere un diritto o altro, a nome e per conto del condominio se non **dietro apposita decisione assembleare**. Non solo. L'assemblea deve deliberare in merito alla partecipazione del condominio al procedimento. La decisione è da assumere ai sensi dell'art. 1136, comma 2, con la maggioranza degli intervenuti alla riunione rappresentanti almeno la metà del valore complessivo dell'edificio. Questa previsione sonda i dubbi che erano stati sollevati per quanto concerne la possibilità di ottenere l'omologa del tribunale del verbale di conciliazione nel caso in cui l'amministratore non avesse ottenuto il *placet* dell'assemblea. In generale, la **mancata partecipazione**

alla mediazione è passibile del pagamento di una sanzione di importo pari al contributo unificato del valore della causa giudiziale.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Palermo, sez. dist. Bagheria, ord. 20 luglio 2012
- Trib. Termini Imerese, ord. 9 maggio 2012

L'asserita inutilità del procedimento non costituisce **giustificato motivo** della mancata partecipazione al tentativo di mediazione tale da escludere l'applicazione della sanzione.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Termini Imerese, ord. 9 maggio 2012

Una recente decisione di merito ha persino rilevato che **l'assenza si qualifica quale reato** in frode alla legge.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Siena, 25 giugno 2012

Se il primo incontro in mediazione non permette il rispetto del termine per la convocazione dell'assemblea, l'amministratore chiede al mediatore di poter avere una proroga onde adempiere a questo incombenza.

Per quanto concerne la **convocazione dell'assemblea** chiamata a decidere se presenziare alla mediazione occorre porre mente all'art. 66 disp. att. c.c., sulla cui base l'avviso di convocazione deve pervenire a tutti i condomini almeno cinque giorni prima dell'assemblea. L'art. 8 del D.Lgs. n. 28/2010 *"All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre quindici giorni dal deposito della domanda"*. È probabile che l'assemblea non riesca a essere tenuta prima del termine dell'incontro davanti al mediatore. Da ciò discende la previsione che *"Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consen-*

tono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione". Ciò è in quanto la delibera assembleare è da considerarsi come condizione necessaria dell'avvio del procedimento e della legittima presenza del rappresentante dell'edificio. Lo stesso discorso viene previsto per il caso in cui il **mediatore presenti una proposta di mediazione**, come previsto dall'art. 11, comma 2, del D.Lgs. n. 28/2010. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare. La proposta deve essere **approvata dall'assemblea** - anche qui - con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cioè con un voto che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio. Se la deliberazione non ottiene il consenso della predetta maggioranza, la proposta si intende non accettata. Con ciò, il tentativo di conciliazione si chiude con esito negativo e la causa ordinaria può essere intrapresa. L'amministratore si può qualificare come semplice *nuncius*, quando la decisione condominiale determina integralmente le condizioni e il contenuto dell'accordo transattivo. Può invece avere poteri delegati dall'assemblea, sulla cui base può agire in autonomia nel rispetto dei limiti dettati dalla riunione condominiale.

12. L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI (ART. 155 BIS DISP. ATT. C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 155 bis disp. att. c.c.

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

L'assemblea condominiale è tenuta, al momento di entrata in vigore della novella, a eseguire tutti gli interventi necessari e opportuni per **adeguare gli impianti non centralizzati** per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo di cui all'art. 1122 bis c.c. Poiché il rimando è solo al primo comma di questa disposizione, sono esclusi gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Qualunque sia l'adeguamento dell'impianto e quindi i lavori da effettuare, l'assemblea ne deve **disporre le modalità**. Occorre che il condominio raggiunga il risultato di garantire la sicurezza del servizio, dovendo procedere a verbalizzare le **"necessarie prescrizioni"**. La riunione dell'edificio deve essere organizzata per l'entrata in vigore della novella, prevista allo scadere di sei mesi dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale ex art. 32 della Riforma. Non viene sanzionato l'eventuale ritardo dell'adeguamento dell'impianto rispetto a questo termine.

Poiché si tratta di impianti non centralizzati, ci si chiede se sia sempre necessario l'intervento dell'assemblea. Essendo un servizio a disposizione anche di un singolo condomino, l'intervento della riunione di condominio può anche essere superato dall'esecuzione dei lavori da parte del diretto interessato. Si ritiene che l'assemblea possa essere una **forma di garanzia** affinché l'intervento venga eseguito nel rispetto della normativa vigente e quindi anche in termini di sicurezza dell'intero edificio. Sulla base del dettato letterale della norma, è la riunione di condominio che deve adottare le necessarie prescrizioni.

Non si esclude che il singolo possa far eseguire **autonomamente l'intervento** interessante il suo alloggio producendo all'assemblea o all'amministratore la documentazione che attesta il rispetto delle prescrizioni tecniche in tema di impianti di ricezione informativa.

La **deliberazione** deve essere assunta nel rispetto delle maggioranze di cui all'art. 1136, commi 1 - 3 c.c.: il *quorum* costitutivo dell'assemblea in prima convocazione è dato dall'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio; quello relativo alla seconda convocazione deve essere dato dalla presenza di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione nella prima riunione è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, nella seconda convocazione occorre invece che la decisione sia assunta dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Non si comprende il motivo per cui sia stata richiamata la norma generale in tema di costituzione e validità dell'assemblea sia di prima, sia di seconda convocazione (art. 1136, commi 1-3, c.c.). La sua **mancata espressa previsione** avrebbe comportato il medesimo risultato, non sancendo la disposizione in esame alcuna deroga.

13. LE MAGGIORANZE NELLE DELIBERAZIONI IN TEMA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE, DI RADIODIFFUSIONE E DI RISPARMIO ENERGETICO (ART. 2, LEGGE N. 13/1989; ART. 26, LEGGE N. 10/1991; ART. 2 BIS, LEGGE N. 66/2001)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 2, legge n. 13/ 1989

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.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 2, legge n. 13/ 1989

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.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

ARTICOLO VIGENTE

Art. 26, legge n. 10/1991

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 48 della legge 5 agosto 1978, n 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idricosanitario già in opera.

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed 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. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in

modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

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.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 26, legge n. 10/1991

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 48 della legge 5 agosto 1978, n 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idricosanitario già in opera.

Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed 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.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

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 e 1136 del codice civile..

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 2 bis, legge n. 66/2001

Al fine di consentire l'avvio dei mercati di programmi televisivi digitali su frequenze terrestri, i soggetti che eserciscono legittimamente l'attività di radiodiffusione televisiva su frequenze terrestri, da satellite e via cavo sono abilitati, di norma nel bacino di utenza o parte di esso, alla sperimentazione di trasmissioni televisive e servizi della società dell'informazione in tecnica digitale. A tale fine le emittenti richiedenti possono costituire consorzi, ovvero definire intese, per la gestione dei relativi impianti e per la diffusione dei programmi e dei servizi multimediali. Ai predetti consorzi e intese possono partecipare anche editori di prodotti e servizi multimediali. Le trasmissioni televisive in tecnica digitale sono irradiate sui canali legittimamente eserciti, nonché sui canali eventualmente derivanti dalle acquisizioni di cui al comma 2. Ciascun soggetto che sia titolare di più di una concessione televisiva deve riservare, in ciascun blocco di programmi e servizi diffusi in tecnica digitale, pari opportunità e comunque almeno il quaranta per cento della capacità trasmissiva del medesimo blocco di programmi e servizi a condizioni eque, trasparenti e non discriminatorie, per la sperimentazione da parte di altri soggetti che non siano società controllanti, controllate o collegate, ai sensi dell'articolo 2, commi 17 e 18, della legge 31 luglio 1997, n. 249, compresi quelli già operanti da satellite ovvero via cavo e le emittenti concessionarie che non abbiano ancora raggiunto la copertura minima ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della medesima legge 31 luglio 1997, n. 249. L'abilitazione è rilasciata dal Ministero delle comunicazioni entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta corredata da un progetto di attuazione e da un progetto radioelettrico.

Al fine di promuovere l'avvio dei mercati televisivi in tecnica digitale su frequenze terrestri sono consentiti, per i primi tre anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, i trasferimenti di impianti o di rami di azienda tra concessionari televisivi in ambito locale o tra questi e concessionari televisivi in ambito nazionale, a condizione che le acquisizioni operate da questi ultimi siano impiegate esclusivamente per la diffusione sperimentale in tecnica digitale, fermo restando quanto previsto dal penultimo periodo del comma 1 dell'articolo. 1.

Al fine di consentire l'avvio dei mercati di programmi radiofonici digitali su frequenze terrestri, i soggetti titolari di concessione per la radiodiffusione sonora nonché i soggetti che eserciscono legittimamente l'attività di radiodiffusione sonora in ambito locale sono abilitati alla sperimentazione di trasmissioni radiofoniche in tecnica digi-

tale, di norma nel bacino di utenza, o parte di esso, oggetto della concessione. A tale fine le emittenti richiedenti possono costituire consorzi, ovvero definiscono intese, per la gestione dei relativi impianti e per la diffusione dei programmi e dei servizi. Le trasmissioni radiofoniche in tecnica digitale sono irradiate in banda VHF-III e in banda UHF-L.

L'abilitazione è rilasciata dal Ministero delle comunicazioni entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta corredata da un progetto di attuazione e da un progetto radioelettrico.

La diffusione delle trasmissioni in tecnica digitale su frequenze terrestri avviene secondo le modalità e in applicazione degli standard tecnici DAB (*digital audio broadcasting*) per la radiodiffusione sonora e per prodotti e servizi multimediali anche interattivi e DVB (*digital video broadcasting*) per i programmi televisivi e per prodotti e servizi multimediali anche interattivi.

Le trasmissioni televisive dei programmi e dei servizi multimediali su frequenze terrestri devono essere irradiate esclusivamente in tecnica digitale entro l'anno 2006.

L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni nella predisposizione dei piani di assegnazione delle frequenze sonore e televisive in tecnica digitale adotta il criterio di migliore e razionale utilizzazione dello spettro radioelettrico, suddividendo le risorse in relazione alla tipologia del servizio e prevedendo di norma per l'emittenza nazionale reti isofrequenziali per macro aree di diffusione.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 6, della legge 31 luglio 1997, n. 249, le licenze o le autorizzazioni per la diffusione di trasmissioni radiotelevisive in tecnica digitale sulla base dei piani di assegnazione delle frequenze in tecnica digitale di cui all'articolo 1 sono rilasciate dal Ministero delle comunicazioni nel rispetto delle condizioni definite in un regolamento, adottato dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni entro il 30 giugno 2001, tenendo conto dei principi del presente decreto, della legge 31 luglio 1997, n. 249, e con l'osservanza dei seguenti criteri direttivi: a) distinzione tra i soggetti che forniscono i contenuti e i soggetti che provvedono alla diffusione, con individuazione delle rispettive responsabilità, anche in relazione alla diffusione di dati, e previsione del regime della licenza individuale per i soggetti che provvedono alla diffusione; b) previsione di norme atte a favorire la messa in comune delle strutture di trasmissione; c) definizione dei compiti degli operatori, nell'osservanza dei principi di pluralismo dell'informazione, di trasparenza, di tutela della concorrenza e di non discriminazione; d) previsione in ogni blocco di diffusione, oltre ai servizi multimediali veicolati, di almeno cinque programmi radiofonici o almeno tre programmi televisivi; e) obbligo di diffondere il medesimo programma e i medesimi pro-

grammi dati sul territorio nazionale da parte dei soggetti operanti in tale ambito e identificazione dei programmi irradiati, fatta salva l'articolazione anche locale delle trasmissioni radiotelevisive della concessionaria del servizio pubblico; f) previsione delle procedure e dei termini di rilascio delle licenze e delle autorizzazioni; g) previsione del regime transitorio occorrente per la definitiva trasformazione delle trasmissioni dalla tecnica analogica alla tecnica digitale; h) obbligo di destinare programmi alla diffusione radiotelevisiva in chiaro. In ambito locale il Ministero delle comunicazioni rilascia licenze, sulla base di un apposito regolamento adottato dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, per trasmissioni audiovisive anche interattive su bande di frequenza terrestri attribuite dal piano nazionale di ripartizione delle frequenze e nelle altre bande destinate dalla pianificazione europea ai servizi MWS (multimedia wireless system). Le licenze di cui al presente comma possono riguardare anche la distribuzione dei segnali radiotelevisivi via cavo e da satellite alle unità abitative.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi del servizio pubblico radiotelevisivo, alla società concessionaria dello stesso servizio pubblico radiotelevisivo sono riservati un blocco di diffusione di programmi radiofonici in chiaro e almeno un blocco di diffusione di programmi televisivi in chiaro. I blocchi di programmi radiotelevisivi in chiaro contenenti i programmi della concessionaria pubblica devono essere distinti dai blocchi di programmi contenenti programmi degli altri operatori radiotelevisivi.

All'articolo 3, comma 11, della legge 31 luglio 1997, n. 249, le parole: "il Ministero delle comunicazioni adotta" sono sostituite dalle seguenti: "l'Autorità adotta". Le autorizzazioni e le licenze di cui agli articoli 2, comma 13, e 4, commi 1 e 3, della legge 31 luglio 1997, n. 249, sono rilasciate dal Ministero delle comunicazioni.

Il Ministero delle comunicazioni pianifica, su base provinciale, nel rispetto del piano nazionale di ripartizione delle frequenze nonché delle norme urbanistiche, ambientali e sanitarie, con particolare riferimento alle norme di prevenzione dell'inquinamento da onde elettromagnetiche, le frequenze destinate alle trasmissioni di cui al comma 8, sentite l'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e le province interessate, fermo restando l'obbligo, previsto dall'articolo 2, comma 6, della legge 31 luglio 1997, n. 249, di sentire le regioni e, al fine di tutelare le minoranze linguistiche, di acquisire l'intesa con le regioni Valle d'Aosta e Friuli-Venezia Giulia e con le province autonome di Trento e di Bolzano. L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni adotta i provvedimenti necessari ad evitare il determinarsi di posizioni dominanti nell'utilizzo delle stesse frequenze, sulla base dei principi contenuti nella medesima legge 31 luglio 1997, n. 249.

Le licenze di cui al comma 8 sono rilasciate dando priorità ai soggetti che intendono diffondere produzioni audiovisive di utilità sociale o utilizzare tecnologie trasmissive di tipo avanzato ovvero siano destinatari di finanziamenti da parte dell'Unione europea.

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.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Forum permanente per le comunicazioni istituito dall'articolo 1, comma 24, della legge 31 luglio 1997, n. 249, promuove un apposito studio sulla convergenza tra i settori delle telecomunicazioni e radiotelevisivo e sulle nuove tecnologie dell'informazione, finalizzato a definire una proposta all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni per la regolamentazione della radiotelevisione multimediale.

Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministero delle comunicazioni adotta un programma per lo sviluppo e la diffusione in Italia delle nuove tecnologie di trasmissione radiotelevisiva digitale su frequenze terrestri e da satellite e per l'introduzione dei sistemi audiovisivi terrestri a larga banda, individuando contestualmente misure a sostegno del settore.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 2 bis, legge n. 66/2001

Al fine di consentire l'avvio dei mercati di programmi televisivi digitali su frequenze terrestri, i soggetti che esercitano legittimamente l'attività di radiodiffusione televisiva su frequenze terrestri, da satellite e via cavo sono abilitati, di norma nel bacino di utenza o parte di esso, alla sperimentazione di trasmissioni televisive e servizi della società dell'informazione in tecnica digitale. A tale fine le emittenti richiedenti possono costituire consorzi, ovvero definire intese, per la gestione dei relativi impianti e per la diffusione dei programmi e dei servizi multimediali. Ai predetti consorzi e intese possono partecipare anche editori di prodotti e servizi multimediali. Le trasmissioni televisive in tecnica digitale sono irradiate sui canali legittimamente e-

serciti, nonché sui canali eventualmente derivanti dalle acquisizioni di cui al comma 2. Ciascun soggetto che sia titolare di più di una concessione televisiva deve riservare, in ciascun blocco di programmi e servizi diffusi in tecnica digitale, pari opportunità e comunque almeno il quaranta per cento della capacità trasmissiva del medesimo blocco di programmi e servizi a condizioni eque, trasparenti e non discriminatorie, per la sperimentazione da parte di altri soggetti che non siano società controllanti, controllate o collegate, ai sensi dell'articolo 2, commi 17 e 18, della legge 31 luglio 1997, n. 249, compresi quelli già operanti da satellite ovvero via cavo e le emittenti concessionarie che non abbiano ancora raggiunto la copertura minima ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della medesima legge 31 luglio 1997, n. 249. L'abilitazione è rilasciata dal Ministero delle comunicazioni entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta corredata da un progetto di attuazione e da un progetto radioelettrico.

Al fine di promuovere l'avvio dei mercati televisivi in tecnica digitale su frequenze terrestri sono consentiti, per i primi tre anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, i trasferimenti di impianti o di rami di azienda tra concessionari televisivi in ambito locale o tra questi e concessionari televisivi in ambito nazionale, a condizione che le acquisizioni operate da questi ultimi siano impiegate esclusivamente per la diffusione sperimentale in tecnica digitale, fermo restando quanto previsto dal penultimo periodo del comma 1 dell'articolo 1.

Al fine di consentire l'avvio dei mercati di programmi radiofonici digitali su frequenze terrestri, i soggetti titolari di concessione per la radiodiffusione sonora nonché i soggetti che esercitano legittimamente l'attività di radiodiffusione sonora in ambito locale sono abilitati alla sperimentazione di trasmissioni radiofoniche in tecnica digitale, di norma nel bacino di utenza, o parte di esso, oggetto della concessione. A tale fine le emittenti richiedenti possono costituire consorzi, ovvero definiscono intese, per la gestione dei relativi impianti e per la diffusione dei programmi e dei servizi. Le trasmissioni radiofoniche in tecnica digitale sono irradiate in banda VHF-III e in banda UHF-L.

L'abilitazione è rilasciata dal Ministero delle comunicazioni entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta corredata da un progetto di attuazione e da un progetto radioelettrico.

La diffusione delle trasmissioni in tecnica digitale su frequenze terrestri avviene secondo le modalità e in applicazione degli standard tec-

nici DAB (*digital audio broadcasting*) per la radiodiffusione sonora e per prodotti e servizi multimediali anche interattivi e DVB (*digital video broadcasting*) per i programmi televisivi e per prodotti e servizi multimediali anche interattivi.

Le trasmissioni televisive dei programmi e dei servizi multimediali su frequenze terrestri devono essere irradiate esclusivamente in tecnica digitale entro l'anno 2006.

L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni nella predisposizione dei piani di assegnazione delle frequenze sonore e televisive in tecnica digitale adotta il criterio di migliore e razionale utilizzazione dello spettro radioelettrico, suddividendo le risorse in relazione alla tipologia del servizio e prevedendo di norma per l'emittenza nazionale reti isofrequenziali per macro aree di diffusione.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 6, della legge 31 luglio 1997, n. 249, le licenze o le autorizzazioni per la diffusione di trasmissioni radiotelevisive in tecnica digitale sulla base dei piani di assegnazione delle frequenze in tecnica digitale di cui all'articolo 1 sono rilasciate dal Ministero delle comunicazioni nel rispetto delle condizioni definite in un regolamento, adottato dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni entro il 30 giugno 2001, tenendo conto dei principi del presente decreto, della legge 31 luglio 1997, n. 249, e con l'osservanza dei seguenti criteri direttivi: a) distinzione tra i soggetti che forniscono i contenuti e i soggetti che provvedono alla diffusione, con individuazione delle rispettive responsabilità, anche in relazione alla diffusione di dati, e previsione del regime della licenza individuale per i soggetti che provvedono alla diffusione; b) previsione di norme atte a favorire la messa in comune delle strutture di trasmissione; c) definizione dei compiti degli operatori, nell'osservanza dei principi di pluralismo dell'informazione, di trasparenza, di tutela della concorrenza e di non discriminazione; d) previsione in ogni blocco di diffusione, oltre ai servizi multimediali veicolati, di almeno cinque programmi radiofonici o almeno tre programmi televisivi; e) obbligo di diffondere il medesimo programma e i medesimi programmi dati sul territorio nazionale da parte dei soggetti operanti in tale ambito e identificazione dei programmi irradiati, fatta salva l'articolazione anche locale delle trasmissioni radiotelevisive della concessionaria del servizio pubblico; f) previsione delle procedure e dei termini di rilascio delle licenze e delle autorizzazioni; g) previsione del regime transitorio occorrente per la definitiva trasformazione

delle trasmissioni dalla tecnica analogica alla tecnica digitale; h) obbligo di destinare programmi alla diffusione radiotelevisiva in chiaro. In ambito locale il Ministero delle comunicazioni rilascia licenze, sulla base di un apposito regolamento adottato dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, per trasmissioni audiovisive anche interattive su bande di frequenza terrestri attribuite dal piano nazionale di ripartizione delle frequenze e nelle altre bande destinate dalla pianificazione europea ai servizi MWS (*multimedia wireless system*). Le licenze di cui al presente comma possono riguardare anche la distribuzione dei segnali radiotelevisivi via cavo e da satellite alle unità abitative.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi del servizio pubblico radiotelevisivo, alla società concessionaria dello stesso servizio pubblico radiotelevisivo sono riservati un blocco di diffusione di programmi radiofonici in chiaro e almeno un blocco di diffusione di programmi televisivi in chiaro. I blocchi di programmi radiotelevisivi in chiaro contenenti i programmi della concessionaria pubblica devono essere distinti dai blocchi di programmi contenenti programmi degli altri operatori radiotelevisivi.

All'articolo 3, comma 11, della legge 31 luglio 1997, n. 249, le parole: "il Ministero delle comunicazioni adotta" sono sostituite dalle seguenti: "l'Autorità adotta". Le autorizzazioni e le licenze di cui agli articoli 2, comma 13, e 4, commi 1 e 3, della legge 31 luglio 1997, n. 249, sono rilasciate dal Ministero delle comunicazioni.

Il Ministero delle comunicazioni pianifica, su base provinciale, nel rispetto del piano nazionale di ripartizione delle frequenze nonché delle norme urbanistiche, ambientali e sanitarie, con particolare riferimento alle norme di prevenzione dell'inquinamento da onde elettromagnetiche, le frequenze destinate alle trasmissioni di cui al comma 8, sentite l'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e le province interessate, fermo restando l'obbligo, previsto dall'articolo 2, comma 6, della legge 31 luglio 1997, n. 249, di sentire le regioni e, al fine di tutelare le minoranze linguistiche, di acquisire l'intesa con le regioni Valle d'Aosta e Friuli-Venezia Giulia e con le province autonome di Trento e di Bolzano. L'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni adotta i provvedimenti necessari ad evitare il determinarsi di posizioni dominanti nell'utilizzo delle stesse frequenze, sulla base dei principi contenuti nella medesima legge 31 luglio 1997, n. 249.

Le licenze di cui al comma 8 sono rilasciate dando priorità ai soggetti

che intendono diffondere produzioni audiovisive di utilità sociale o utilizzare tecnologie trasmissive di tipo avanzato ovvero siano destinatari di finanziamenti da parte dell'Unione europea.

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, dell'ostessa codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Forum permanente per le comunicazioni istituito dall'articolo 1, comma 24, della legge 31 luglio 1997, n. 249, promuove un apposito studio sulla convergenza tra i settori delle telecomunicazioni e radiotelevisivo e sulle nuove tecnologie dell'informazione, finalizzato a definire una proposta all'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni per la regolamentazione della radiotelevisione multimediale.

Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministero delle comunicazioni adotta un programma per lo sviluppo e la diffusione in Italia delle nuove tecnologie di trasmissione radiotelevisiva digitale su frequenze terrestri e da satellite e per l'introduzione dei sistemi audiovisivi terrestri a larga banda, individuando contestualmente misure a sostegno del settore.

Gli artt. 27 - 29 della novella tendono a aggiornare alcune normative speciali in tema di decisione condominiali, richiedendo che la deliberazione sia assunta con **le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile**.

Il richiamo a questa norma porta al **quorum deliberativo** dell'assemblea in prima convocazione ex art. 1136, comma 2, c.c. La deliberazione può essere validamente assunta a maggioranza degli intervenuti, se il numero di voti espresso rappresenta almeno la metà del valore dell'edificio.

Così è per l'art. 2 della legge n. 13/1989, provvedimento intitolato *"Disposizioni per favorire il **superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati**"*, che ha a oggetto il tema del superamento delle barriere architettoniche. Al pari, la decisione

dell'assemblea in merito agli interventi a favore della tutela e della sicurezza dei c.d. soggetti deboli: anche qui la decisione del condominio deve essere presa a maggioranza degli intervenuti alla riunione ove la stessa rappresenta almeno un terzo del valore dell'edificio. Così è ancora per l'art. 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di **risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia**", sulla cui base viene disposto che le decisioni condominiali volte al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia previste dall'articolo 1 della stessa legge - individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato- sono valide se adottate con le predette maggioranze (maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio). Inoltre l'assemblea può deliberare con questi *quorum* 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. Così ancora per l'art. 2 *bis*, comma 13, del D.L. 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, per le decisioni finalizzate a favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti, essendo qualificate in termini di innovazioni necessarie ai sensi dell'art. 1120, comma 1, del codice civile.

14. LA PREDEDUZIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI (ART. 30 NOVELLA)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 30 - Prededuzione dei contributi condominiali

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.

L'art. 30 -come già anche i precedenti artt. 27-29- **non fa rimando** e non modifica alcuna disposizione normativa. Ciò comporta la **difficile collocazione** di questa nuova norma nel rango delle fonti legislative. Sarebbe potuto essere più opportuno disporre che si tratta di norma che va a integrare l'art. 111 l.fall., avendo un chiaro riferimento alla normativa fallimentare. La *ratio* di questa collocazione è logica, consona e opportuna. Il riferimento è presente ma solo in termini di relazione al provvedimento della Riforma.

La sorte delle spese di gestione condominiale, ordinaria e straordinaria, o conseguenti alle innovazioni in caso di fallimento di un soggetto debitore del condominio è la **prededuzione**. Poiché la norma si esprime in termini di "**contributi**", la fattispecie in esame concerne solo il fallimento del condomino.

I contributi condominiali devono essere soddisfatti per primi nella liquidazione dell'attivo fallimentare, se lo stato di ripartizione delle spese tra i contitolari dell'edificio è stato approvato in sede di assemblea di condominio.

Il previo **riparto approvato dall'assemblea** è la condizione di ammissione del credito in prededuzione ex art. 111, n. 1, l.fall. Non si fa riferimento all'art. 70 disp. att. c.c. in tema di sanzioni applicate ai condomini. Il richiamo è ai soli contributi, negli stessi termini di cui all'art. 63 disp. att. c.c., il cui primo comma si esprime - anch'esso - in tema di "*ri-*

scossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea".

Si tratta del **fallimento del solo condomino** e non anche di terzi nei cui confronti il condomino vanta un credito. Questa osservazione è in ragione dell'espressione utilizzata: la norma si esprime in termini di contributi delle spese di condominio e non di un generico credito che l'edificio potrebbe avere anche nei confronti di terzi estranei. La fattispecie concreta è molto ristretta: la **procedura fallimentare** opera nei soli confronti delle imprese che svolgono una delle attività commerciali previste dall'art. 2195 c.c. Com'è noto, nel nostro ordinamento, il fallimento è una procedura concorsuale liquidatoria, che coinvolge l'imprenditore commerciale con l'intero patrimonio a vantaggio di chi ne è creditore. Tale procedura è diretta all'accertamento dello **stato di insolvenza** dell'imprenditore, alla verifica dei crediti vantati nei suoi confronti e alla successiva liquidazione secondo il criterio della **par condicio creditorum**, tenendo conto delle cause legittime di prelazione. Il fallimento e le altre procedure concorsuali sono nate con il **R.D.L. 16 marzo 1942, n. 267** (legge fallimentare), successivamente modificato dal D.Lgs. 9 gennaio 2006, n. 5 e dal D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169. L'attuale art. 1 della legge fallimentare, rubricata *"Imprese soggette al fallimento e al concordato preventivo"*, così recita: *"Sono soggetti alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo gli imprenditori che esercitano una attività commerciale, esclusi gli enti pubblici. Non sono soggetti alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo gli imprenditori di cui al primo comma, i quali dimostrino il possesso congiunto dei seguenti requisiti:*

a) aver avuto, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito della istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo non superiore ad euro trecentomila;

b) aver realizzato, in qualunque modo risulti, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, ricavi lordi per un ammontare complessivo annuo non superiore ad euro duecentomila;

c) avere un ammontare di debiti anche non scaduti non superiore ad euro cinquecentomila.

I limiti di cui alle lettere a), b e c) del secondo comma possono essere aggiornati ogni tre anni con decreto del Ministro della giustizia, sulla ba-

se della media delle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenute nel periodo di riferimento.”

Questa norma, in ragione dell'ultimo intervento normativo, si applica ai procedimenti per dichiarazione di fallimento pendenti alla data del 1 gennaio 2008, nonché alle procedure concorsuali e di concordato aperte successivamente (art. 22, D.Lgs. cit.).

Ritornando al tema del condominio, **il contributo deve essere divenuto esigibile** nel corso del procedimento, in quanto la prededucibilità, secondo il dettato della norma in esame. E' sottoposta alla condizione che il credito è divenuto esigibile in sede di procedura concorsuale. Il riparto deve essere stato approvato in sede di assemblea condominiale durante le procedure concorsuali.

Può trattarsi di decisione dell'assemblea di approvazione del preventivo e/o del consuntivo delle spese decise prima del fallimento del condomino, le cui scadenze di pagamento sono successive al fallimento. In questo caso ricorrono tutte le condizioni richieste dalla norma in esame.

Diverso è il caso in cui sia l'assemblea, sia la scadenza del pagamento sono **anteriori alla dichiarazione** dell'apertura della procedura concorsuale. Poiché il credito non è nato e non è divenuto esigibile nel corso del procedimento, il condominio può presentare istanza di insinuazione al passivo solo in via chirografaria, al pari degli altri creditori.

15. LA COMPETENZA TERRITORIALE NELLE CONTROVERSIE CONDOMINIALI (ART. 23 C.P.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 23 c.p.c.

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.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 23 c.p.c.

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.

L'art. 31 della novella modifica e integra la competenza territoriale dell'autorità giudiziaria nel caso in cui sorga **controversia in merito di condominio**.

Le vertenze tra i condomini e il condominio, non solo le cause tra i condomini, sono di competenza del giudice del luogo ove sorge l'edificio.

Si tratta di una precisazione della competenza: tutte le cause condominiali sono in ragione del luogo in cui è ubicato l'edificio.

L'indicazione, già anteriore alla novella, che il luogo in cui radicare la causa è dettato dalla **collocazione dei beni comuni** o della maggior parte di essi, deriva dal fatto che il condominio non ha personalità giuridica. La novella non ha fatto assurgere l'edificio a soggetto a sé stante. Esso è una collettività di individui che gode dei medesimi beni. La competenza

è pertanto in relazione al luogo in cui questi beni si trovano. Nel caso di condominio con beni e servizi che sono situati in distretti territoriali diversi, l'eventuale conflitto potenziale di competenza è risolto dal legislatore: il giudice viene determinato dal luogo in cui è situata la maggior parte di essi.

L'art. 23 c.p.c. novellato estende al condominio il caso in cui la causa venga radicata dopo lo **scioglimento della comunione condominiale**. Come già in precedenza previsto per le società, lo scioglimento non produce effetti se l'azione giudiziaria viene promossa nell'arco del biennio successivo.

La norma si esprime solo in termini di divisione. Il richiamo è all'**art. 1119 c.c.**, intitolato "Indivisibilità", il cui testo così dispone: "Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117 *ter* se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. Si applicano le disposizioni degli artt. 1111 e seguenti e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio". Si rimanda alle osservazioni sopra formulate in tema di questa nuova norma.

Si ricorda che il condominio può sciogliersi anche in ragione del disposto dell'**art. 1128 c.c.** nei casi contemplati dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., norme che non hanno subito modifiche in ragione della Riforma.

In termini di divisione si esprimono anche gli **artt. 61 e 62 disp. att. c.c.**, norme che prima dell'intervento della novella, venivano poste alla base del riconoscimento del condominio complesso e del condominio parziale, in ragione del loro rispettivo contenuto.

L'art. 61 disp. att. c.c. prevede la **nascita di edifici condominiali autonomi** da una struttura più complessa. Se la divisione comporta la creazione di edifici autonomi, lo scioglimento può essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., cioè con il voto espresso dalla maggioranza degli interventi che rappresentano almeno la metà del valore dello stabile. I comproprietari degli edifici così sorti ne diventano condomini. Com'è noto, il condominio si costituisce *ex se*, di fatto, senza che vi sia un atto formale di riconoscimento.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 21 settembre 2011, n. 19223

Lo **scioglimento**, sempre nella medesima fattispecie, può essere deciso dall'autorità giudiziaria se richiesto da almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

L'art. 62 disp. att. c.c. prevede la **costituzione**, a seguito della divisione, **di un condominio complesso** in quanto possono essere in comunione degli edifici sorti *ex novo* alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.

Infine si può avere lo scioglimento anche quando la divisione non può attuarsi **senza modificare lo stato delle cose**, dovendo procedere a interventi per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini. Per procedere in questo senso occorre una delibera assembleare da assumersi con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., cioè la decisione deve essere approvata con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio

Mentre la fattispecie contemplata dall'art. 61 disp. att. c.c. può essere attuata anche grazie all'intervento dell'autorità giudiziaria, non così può essere nel caso in cui, a seguito dell'operazione di divisione, vi sia la **comunione di alcuni beni** del condominio originario. In questo caso occorre la sola decisione dei condomini, non potendo il giudice sopperire alla loro volontà.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. II, 19 dicembre 2011, n. 27507

La competenza territoriale prevista dal nuovo art. 23 c.p.c. si ha anche nel caso di **perimento totale** dell'edificio secondo il disposto dell'**art. 1128 c.c.** Il primo comma di questa norma prevede che 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.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 20 maggio 2008, n. 12775 |
|---|

Il prosieguo dell'art. 1128 c.c. pare non interessare lo scioglimento del condominio, quindi non è una delle fattispecie rientranti nel biennio menzionato dall'art. 23 c.p.c., in quanto concerne il **perdurare del condominio**. Se l'edificio perisce per una parte minore ai tre quarti del suo valore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio. Ciascun condomino è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. Chi 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. Il **contratto di assicurazione rimane in vita** con il mutamento della destinazione dell'indennità corrisposta: essa serve alla ricostruzione delle parti di edificio perite.