



## **MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI**

**Legge 11 dicembre 2012 n. 220**

*(in vigore dal 18 giugno 2013)*

**(\*) aggiornata con il Decreto Legge 23 dicembre 2013 n. 145**

*(in vigore dal 24 dicembre 2013)*

Condominio (artt. 1117 – 1139 Codice Civile)	<i>pag.</i>	2
Disposizioni di Attuazione al Codice Civile	<i>pag.</i>	20
Comunione (artt. 1100 – 1116 Codice Civile)	<i>pag.</i>	28
Leggi speciali	<i>pag.</i>	31
Altre modifiche al Codice Civile e al Codice di Procedura Civile	<i>pag.</i>	33
Altre norme (la prededuzione nelle procedure concorsuali)	<i>pag.</i>	34
Del mandato (Codice Civile)	<i>pag.</i>	35

## CODICE CIVILE

### TESTO PRECEDENTE

**Art. 1117**  
**Parti comuni dell'edificio.**

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

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

### TESTO IN VIGORE

**Articolo 1117**  
**Parti comuni dell'edificio.**

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

**1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;**

**2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;**

**3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.**

**Articolo 1117-bis**

**Ambito di applicabilità.**

**[I]. Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo**

	<p><b>1117.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1117-ter</b> <b>Modificazioni delle destinazioni d'uso.</b></p> <p><b>[I].</b> Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.</p> <p><b>[II].</b> 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.</p> <p><b>[III].</b> La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.</p> <p><b>[IV].</b> La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.</p> <p><b>[V].</b> Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1117-quater</b> <b>Tutela delle destinazioni d'uso.</b></p> <p><b>[I].</b> In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.</p>

<p><b>Art. 1118</b> <b>Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.</b></p> <p>[I]. Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.</p> <p>[II]. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1118</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Diritti dei partecipanti sulle parti comuni.</b></p> <p>[I]. 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.</p> <p>[II]. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.</p> <p>[III]. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.</p> <p>[IV]. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.</p>
<p><b>Art. 1119</b> <b>Indivisibilità.</b></p> <p>[I]. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1119</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Indivisibilità.</b></p> <p>[I]. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.</p>
<p><b>Art. 1120</b> <b>Innovazioni.</b></p> <p>[I]. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.</p> <p>[II]. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1120</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Innovazioni.</b></p> <p>[I]. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.</p> <p>[II]. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:</p> <p><b>1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli</b></p>

	<p>impianti;</p> <p>2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;</p> <p>3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.</p> <p><b>[III].</b> L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni</p> <p><b>[IV].</b> Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1121</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Innovazioni gravose o voluttuarie.</b></p> <p><b>[I].</b> Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.</p> <p><b>[II].</b> Se l'utilizzazione separata non è possibile,</p>

	<p>l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.</p> <p>[III]. Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.</p>
<p><b>Art. 1122</b> <b>Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.</b></p> <p>[I]. Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1122</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Opere su parti di proprietà o uso individuale.</b></p> <p>[I]. <b>Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.</b></p> <p>[II]. <b>In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1122-bis</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.</b></p> <p>[I]. <b>Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.</b></p> <p>[II]. <b>È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.</b></p> <p>[III]. <b>Qualora si rendano necessarie</b></p>

	<p>modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.</p> <p>[IV]. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1122-ter</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni.</b></p> <p>[I]. Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1123</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Ripartizione delle spese.</b></p> <p>[I]. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.</p> <p>[II]. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può</p>

	<p>farne.</p> <p>[III]. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.</p>
<p><b>Art. 1124</b> <b>Manutenzione e ricostruzione delle scale.</b></p> <p>[I]. Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.</p> <p>[II]. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1124</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori</b></p> <p>[I]. <b>Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo</b></p> <p>[II]. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1125</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.</b></p> <p>[I]. Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1126</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Lastrici solari di uso esclusivo.</b></p> <p>[I]. 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.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1127</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.</b></p> <p>[I]. Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.</p> <p>[II]. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.</p> <p>[III]. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.</p> <p>[IV]. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1128</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Perimento totale o parziale dell'edificio.</b></p> <p>[I]. 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.</p> <p>[II]. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.</p> <p>[III]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.</p> <p>[IV]. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.</p>

**Art. 1129**

**Nomina e revoca dell'amministratore.**

[I]. Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

[II]. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

[III]. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

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

**Articolo 1129**

**Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.**

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

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

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

[IV]. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

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

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

dell'amministratore.

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

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

[IX]. 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, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

[X]. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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

confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

[XII]. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[XVI]. Il presente articolo si applica anche agli

	<p>edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica</p>
<p><b>Art. 1130</b> <b>Attribuzioni dell'amministratore.</b></p> <p>[I]. L'amministratore deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;</li> <li>2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;</li> <li>3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;</li> <li>4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.</li> </ol> <p>[II]. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1130</b> <b>Attribuzioni dell'amministratore.</b></p> <p>[I]. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;</li> <li>2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;</li> <li>3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;</li> <li>4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;</li> <li>5) eseguire gli adempimenti fiscali;</li> <li>6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio (*). Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il</li> </ol>

	<p>costo ai responsabili;</p> <p>7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;</p> <p>8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;</p> <p>9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;</p> <p>10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1130-bis</b> <b>Rendiconto condominiale.</b></p> <p>[1]. Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la</p>

	<p>contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.</p> <p>[II]. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.</p>	
<p><b>Art. 1131</b> <b>Rappresentanza.</b></p> <p>[I]. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.</p> <p>[II]. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.</p> <p>[III]. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.</p> <p>[IV]. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.</p>	<table border="1" data-bbox="804 860 1436 945"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Articolo 1131</b> <b>Rappresentanza.</b></td> </tr> </table> <p>[I]. Nei limiti delle attribuzioni stabilite <b>dall'articolo 1130</b> o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.</p> <p>[II]. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.</p> <p>[III]. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.</p> <p>[IV]. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.</p>	<b>Articolo 1131</b> <b>Rappresentanza.</b>
<b>Articolo 1131</b> <b>Rappresentanza.</b>		
	<table border="1" data-bbox="804 1662 1436 1747"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Articolo 1132</b> <b>Dissenso dei condomini rispetto alle liti.</b></td> </tr> </table> <p>[I]. Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui</p>	<b>Articolo 1132</b> <b>Dissenso dei condomini rispetto alle liti.</b>
<b>Articolo 1132</b> <b>Dissenso dei condomini rispetto alle liti.</b>		

	<p>il condomino ha avuto notizia della deliberazione.</p> <p>[II]. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.</p> <p>[III]. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1133</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Provvedimenti presi dall'amministratore.</b></p> <p>[I]. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.</p>
<p><b>Art. 1134</b> <b>Spese fatte dal condomino.</b></p> <p>[I]. Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1134</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Gestione di iniziativa individuale.</b></p> <p>[I]. Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.</p>
<p><b>Art. 1135</b> <b>Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.</b></p> <p>[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;</li> <li>2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;</li> <li>3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;</li> <li>4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.</li> </ol> <p>[II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1135</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.</b></p> <p>[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;</li> <li>2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;</li> <li>3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;</li> <li>4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un</li> </ol>

<p>carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.</p>	<p><b>contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti (*).</b></p> <p>[II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.</p> <p><b>[III]. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato</b></p>
<p><b>Art. 1136</b> <b><i>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.</i></b></p> <p>[I]. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.</p> <p>[II]. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p>[III]. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.</p> <p>[IV]. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.</p> <p>[V]. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1136</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.</b></p> <p>[I]. L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.</p> <p>[II]. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p>[III]. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.</p> <p>[IV]. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che</p>

<p>1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.</p> <p>[VI]. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.</p> <p>[VII]. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.</p>	<p><b>esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.</b></p> <p>[V]. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.</p> <p>[VI]. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.</p> <p>[VII]. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.</p>
<p><b>Art. 1137</b> <b>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.</b></p> <p>[I]. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.</p> <p>[II]. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.</p> <p>[III]. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1137</b> <b>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.</b></p> <p>[I]. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.</p> <p>[II]. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.</p> <p>[III]. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.</p> <p>[IV]. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies,</p>

	<p><b>sesto comma, del codice di procedura civile.</b></p>
<p><b>Art. 1138</b> <b>Regolamento di condominio.</b></p> <p>[I]. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.</p> <p>[II]. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.</p> <p>[III]. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.</p> <p>[IV]. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 1138</b> <b>Regolamento di condominio.</b></p> <p>[I]. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.</p> <p>[II]. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.</p> <p><b>[III]. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.</b></p> <p>[IV]. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.</p> <p><b>[V]. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.</b></p>
<p><b>Articolo 1139</b> <b>Rinvio alle norme sulla comunione.</b></p> <p>[I]. Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 1139</b> <b>Rinvio alle norme sulla comunione.</b></p> <p>[I]. Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.</p>

## DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

TESTI PRECEDENTE	TESTO IN VIGORE
	<b>Articolo 61</b>
	<p>[I]. Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.</p> <p>[II]. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.</p>
	<b>Articolo 62</b>
	<p>[I]. La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice.</p> <p>[II]. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.</p>
<p><b>Articolo. 63</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 63</b></p> <p><b>[I]. 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.</b></p> <p><b>[II]. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.</b></p> <p><b>[III]. 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</b></p>

	<p>suscettibili di godimento separato.</p> <p>[IV]. 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.</p> <p>[V]. 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</p>
<p><b>Articolo. 64</b></p> <p>Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.</p> <p>Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 64</b></p> <p>[I]. Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.</p> <p>[II]. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 65</b></p> <p>[I]. Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile.</p> <p>[II]. Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.</p>
<p><b>Articolo. 66</b></p> <p>L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 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.</p> <p>In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 66</b></p> <p>[I]. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 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.</p> <p>[II]. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.</p>

<p>convocata a iniziativa di ciascun condomino.</p> <p>L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza</p>	<p><b>[III]. 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 mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.</b></p> <p><b>[IV]. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.</b></p> <p><b>[V]. 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</b></p>
<p><b>Articolo. 67</b></p> <p>Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.</p> <p>Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nella assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.</p> <p>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.</p> <p>Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 67</b></p> <p><b>[I]. 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.</b></p> <p><b>[II]. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.</b></p> <p><b>[III]. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un</b></p>

	<p>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.</p> <p>[IV]. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.</p> <p>[V]. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.</p> <p>[VI]. 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.</p> <p>[VII]. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario</p> <p>[VIII]. Nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale</p>
<p><b>Articolo. 68</b></p> <p>Per gli effetti indicati dagli artt. 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.</p> <p>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.</p> <p>Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 68</b></p> <p>[I]. 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.</p> <p>[II]. 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</p>

<p><b>Articolo. 69</b></p> <p>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:</p> <p>1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;</p> <p>2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 69</b></p> <p><b>[I]. 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:</b></p> <p><b>1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>[II]. 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</b></p> <p><b>[III]. 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.</b></p>
<p><b>Articolo. 70</b></p> <p>Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 70</b></p> <p><b>[I]. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice (*).</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 71</b></p> <p><b>[I]. Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo</b></p>

	<p>1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.</p> <p><i>(Soppressa con d.l.s.lt. 23 novembre 1944, n. 369)</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 71-bis</b></p> <p><b>[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:</b></p> <p>a) che hanno il godimento dei diritti civili;</p> <p>b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;</p> <p>c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;</p> <p>d) che non sono interdetti o inabilitati;</p> <p>e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;</p> <p>f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;</p> <p>g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.</p> <p><b>[II]. 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.</b></p> <p><b>[III]. 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.</b></p> <p><b>[IV]. 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.</b></p> <p><b>[V]. A quanti hanno svolto attività di</b></p>

	<p>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.</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>Decreto Legge 23 dicembre 2013 n 145 Articolo 9 lettera a)</b></p> <p><i>Con Regolamento del Ministro della Giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220;</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 71-ter</b></p> <p>[I]. Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consente 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.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 71-quater</b></p> <p>[I]. 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.</p> <p>[II]. 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.</p> <p>[III]. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da</p>

	<p>assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.</p> <p>[IV]. 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.</p> <p>[V]. 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.</p> <p>[VI]. 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.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 72</b></p> <p>[I]. I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Articolo 155-bis</b></p> <p>[I]. L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice.</p>

## DELLA COMUNIONE – CODICE CIVILE

(Libro III - Titolo VII – Capo I)

### Art. 1100. Norme regolatrici.

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.

### Art. 1101. Quote dei partecipanti.

[I] Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

[II] Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

### Art. 1102. Uso della cosa comune.

[I] Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

[II] Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.

### Art. 1103. Disposizione della quota.

[I] Ciascun partecipante può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota.

[II] Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI.

### Art. 1104. Obblighi dei partecipanti.

[I] Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto.

[II] La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

[III] Il cessionario del partecipante è tenuto in

solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

### Art. 1105. Amministrazione.

[I] Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

[II] Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente.

[III] Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

[IV] Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.

### Art. 1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore.

[I] 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.

[II] 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.

### Art. 1107. Impugnazione del regolamento.

[I] Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

[II] Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e

gli aventi causa dai singoli partecipanti.

**Art. 1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.**

[I] Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne piu' comodo e redditizio il godimento purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa.

[II] Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievole all'interesse di alcuno dei partecipanti.

[III] E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

[IV] L'ipoteca puo' essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.

**Art. 1109. Impugnazione delle deliberazioni.**

[I] Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente puo' impugnare davanti all'autorita' giudiziaria, le deliberazioni della maggioranza:

1) nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105, se la deliberazione e' gravemente pregiudizievole alla cosa comune;

2) se non e' stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105;

3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione e' in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'articolo 1108.

[II] L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui e' stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorita' giudiziaria puo' ordinare la sospensione del provvedimento deliberato.

**Art. 1110. Rimborso di spese.**

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli

altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso.

**Art. 1111. Scioglimento della comunione.**

[I] Ciascuno dei partecipanti puo' sempre domandare lo scioglimento della comunione; l'autorita' giudiziaria puo' stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento puo' pregiudicare gli interessi degli altri.

[II] Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni e' valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se e' stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni.

[III] Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorita' giudiziaria puo' ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.

**Art. 1112. Cose non soggette a divisione.**

Lo scioglimento della comunione non puo' essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

**Art. 1113. Intervento nella divisione e opposizione.**

[I] I creditori e gli aventi causa da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione gia' eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperimento dell'azione revocatoria o dell'azione surrogatoria.

[II] Nella divisione che ha per oggetto beni immobili, l'opposizione, per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda.

[III] Devono essere chiamati a intervenire, perche' la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtu' di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale.

[IV] Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione puo' opporsi

contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione.

**Art. 1114. Divisione in natura.**

La divisione ha luogo in natura, se la cosa puo' essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.

**Art. 1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti.**

[I] Ciascun partecipante puo' esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, le quali siano scadute o scadono entro l'anno dalla domanda di divisione.

[II] La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i condividenti.

[III] Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto il rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri condividenti.

**Art. 1116. Applicabilita' delle norme sulla divisione ereditaria.**

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredita', in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite.

<b>LEGGI SPECIALI</b>	
<b>TESTO PRECEDENTE</b>	<b>TESTO IN VIGORE</b>
<p style="text-align: center;"><b>Legge 9 gennaio 1989, n. 13</b></p> <p><b>Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati</b></p> <p><b>Articolo 2 comma I</b></p> <p>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</p>	<p style="text-align: center;"><b>Legge 9 gennaio 1989, n. 13</b></p> <p><b>Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati</b></p> <p><b>Articolo 2 comma I</b></p> <p>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, <b>con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Legge 9 gennaio 1991, n. 10</b></p> <p><b>Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.</b></p> <p><b>Articolo 26 - Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti.</b></p> <p>(omissis)</p> <p><b>Comma II</b></p> <p>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.</p> <p>(omissis)</p> <p><b>Comma V</b></p> <p>Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore</p>	<p style="text-align: center;"><b>Legge 9 gennaio 1991, n. 10</b></p> <p><b>Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.</b></p> <p><b>Articolo 26 - Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti.</b></p> <p>(omissis)</p> <p><b>Comma II</b></p> <p>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 <b>degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio .</b></p> <p>(omissis)</p> <p><b>Comma V</b></p> <p>Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di</p>

<p>e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.</p> <p>(omissis)</p>	<p>termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, <b>l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.</b></p> <p>(omissis)</p>
<p><b>Decreto Legge 23 gennaio 2001, n. 5 convertito in Legge 20 marzo 2001 n. 66</b></p> <p><b>Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi.</b></p> <p><b>Articolo 2 bis</b></p> <p>Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.</p>	<p><b>Decreto Legge 23 gennaio 2001, n. 5 convertito in Legge 20 marzo 2001 n. 66</b></p> <p><b>Disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi.</b></p> <p><b>Articolo 2 bis</b></p> <p>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 <b>l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice.</b> Le disposizioni di cui ai precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali</p>

## ALTRE MODIFICHE AI CODICI

### CODICE CIVILE

#### TESTO PRECEDENTE

##### Articolo 2659 comma I, n. 1 Nota di trascrizione.

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

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

omissis

#### TESTO IN VIGORE

##### Articolo 2659 comma I, n. 1 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;**

omissis

### CODICE DI PROCEDURA CIVILE

#### Articolo 23.

##### Foro per le cause tra soci e tra condomini

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

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

#### Art. 23.

##### Foro per le cause tra soci e tra condomini

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

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

## ALTRE NORME

### **Articolo 30 Riforma Condominio**

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.

## DEL MANDATO – CODICE CIVILE

(Libro IV - Titolo III – Capo IX – Sezione I)  
(vedi Articolo 1129 Codice Civile, comma XV)

### Disposizioni generali

#### **Art. 1703. Nozione.**

Il mandato e' il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o piu' atti giuridici per conto dell'altra.

#### **Art. 1704. Mandato con rappresentanza.**

Se al mandatario e' stato conferito il potere di agire in nome del mandante, si applicano anche le norme del capo VI del titolo II di questo libro.

#### **Art. 1705. Mandato senza rappresentanza.**

[I] Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato.

[II] I terzi non hanno nessun rapporto col mandante. Tuttavia il mandante, sostituendosi al mandatario, puo' esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che cio' possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono.

#### **Art. 1706. Acquisti del mandatario.**

[I] Il mandante puo' rivendicare le cose mobili acquistate per suo conto dal mandatario che ha agito in nome proprio, salve i diritti acquistati dai terzi per effetto del possesso di buona fede.

[II] Se le cose acquistate dal mandatario sono beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri, il mandatario e' obbligato a ritrasferirle al mandante. In caso d'inadempimento, si osservano le norme relative all'esecuzione dell'obbligo di contrarre.

#### **Art. 1707. Creditori del mandatario.**

I creditori del mandatario non possono far valere le loro ragioni sui beni che, in esecuzione del mandato, il mandatario ha acquistato in bene proprio, purché, trattandosi di beni mobili o di crediti, il mandato risulti da scrittura avente data certa anteriore al pignoramento, ovvero trattandosi di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici

registri, sia anteriore al pignoramento la trascrizione dell'atto di ritrasferimento o della domanda giudiziale diretta a conseguirlo.

#### **Art. 1708. Contenuto del mandato.**

[I] Il mandato comprende non solo gli atti per il quale e' stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento.

[II] Il mandato generale non comprende gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione, se non sono indicati espressamente.

#### **Art. 1709. Presunzione di onerosita'.**

Il mandato si presume oneroso. La misura del compenso, se non e' stabilita dalle parti, e' determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza e' determinata dal giudice.

\* \* \*

### Delle obbligazioni del mandatario

#### **Art. 1710. Diligenza del mandatario.**

[I] Il mandatario e' tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia; ma se il mandato e' gratuito, la responsabilita' per colpa e' valutata con miglior rigore.

[II] Il mandatario e' tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato.

#### **Art. 1711. Limiti del mandato.**

[I] Il mandatario non puo' eccedere i limiti fissati nel mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non lo ratifica.

[II] Il mandatario puo' discostarsi dalle istruzioni ricevute qualora circostanze ignote al mandante, e tali che non possano essergli comunicate in tempo, facciano ragionevolmente ritenere che lo stesso mandante, avrebbe dato la sua approvazione.

**Art. 1712. Comunicazione dell'eseguito mandato.**

[I] Il mandatario deve senza ritardo comunicare al mandante l'esecuzione del mandato.

[II] Il ritardo del mandante a rispondere dopo aver ricevuto tale comunicazione, per un tempo superiore da quello richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, importa approvazione, anche se il mandatario si e' discostato dalle istruzioni o a ecceduto i limiti del mandato.

**Art. 1713. Obbligo di rendiconto.**

[I] Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto cio' che ha ricevuto a causa del mandato.

[II] La dispensa preventiva dall'obbligo di rendiconto non ha effetto dai casi in cui il mandatario deve rispondere per dolo o per colpa grave.

**Art. 1714. Interessi sulle somme riscosse.**

Il mandatario deve corrispondere al mandante gli interessi legali sulle somme riscosse per conto del mandante stesso, con decorrenza dal giorno in cui avrebbe dovuto fargliene la consegna o la spedizione ovvero impiegate secondo le istruzioni ricevute.

**Art. 1715. Responsabilita' per l'obbligazioni di terzi.**

In mancanza di patto contrario, il mandatario che agisce in proprio nome non risponde verso il mandante dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalle persone con le quali ha contratto, tranne il caso che l'insolvenza di queste gli fosse o dovesse essergli nota all'atto della conclusione del contratto.

**Art. 1716. Pluralita' di mandatari.**

[I] Salvo patto contrario, il mandato conferito a piu' persone designate a operare congiuntamente non ha effetto, se non e' accettato da tutte.

[II] Se nel mandato non e' dichiarato che i mandatari devono agire congiuntamente, ciascuno di essi puo' concludere l'affare. In questo caso il mandante, appena avvertito della conclusione, deve darne notizia agli altri mandatari; in mancanza e' tenuto a risarcire i danni derivanti dall'omissione o dal ritardo.

**Art. 1717. Sostituto del mandatario.**

[I] Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri e se stesso, senza esservi autorizzato o senza che cio' sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostitutiva.

[II] Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando e' in colpa nella scelta.

[III] Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto.

[IV] Il mandante puo' agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario.

**Art. 1718. Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante.**

[I] Il mandatario deve provvedere alla custodia delle cose che gli sono state spedite per conto del mandante e tutelare i diritti di quest'ultimo difronte al vettore, se le cose presentano segni di deterioramento e sono giunte con ritardo.

[II] Se vi e' urgenza, il mandatario puo' procedere alla vendita delle cose a norma dell'articolo 1515.

[III] Di questi fatti, come pure del mancato arrivo della merce, egli deve dare immediato avviso al mandante.

[IV] Le disposizioni di questo articolo si applicano anche se il mandatario non accetta l'incarico conferitogli dal mandante, sempre che tale incarico rientri nell'attivita' professionale del mandatario.

\* \* \*

**Delle obbligazioni del mandante**

**Art. 1719. Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato.**

Il mandante, salvo patto contrario, e' tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome.

**Art. 1720. Spese e compenso del mandatario.**

[I] Il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso

che gli spetta.

[II] Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subiti a causa dell'incarico.

**Art. 1721. Diritto del mandatario sui crediti.**

Il mandatario ha diritto di soddisfarsi sui crediti pecuniari sorti dagli affari che ha conclusi, con precedenza sul mandante e sui creditori di questo.

\*\*\*

**Dell'estinzione del mandato**

**Art. 1722. Cause di estinzione.**

Il mandato si estingue:

- 1) per la scadenza del termine o per il compimento, da parte del mandatario, dell'affare per il quale e' stato conferito;
- 2) per revoca da parte del mandante;
- 3) per rinuncia del mandatario;
- 4) per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del mandante o del mandatario. Tuttavia il mandato che ha per oggetto il compimento di atti relativi all'esercizio di un'impresa, non si estingue se l'esercizio dell'impresa e' continuato, salvo il diritto di recesso delle parti o degli eredi.

**Art. 1723. Revocabilita' del mandato.**

[I] Il mandante puo' revocare il mandato; ma, se era stata pattuita l'irrevocabilita', risponde dei danni, salvo che ricorra una giusta causa.

[II] Il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi non si estingue per revoca da parte del mandante, salvo che sia diversamente stabilito o ricorra una giusta causa di revoca; non si estingue per la morte o per la sopravvenuta incapacita' del mandante.

**Art. 1724. Revoca tacita.**

La nomina di un nuovo mandatario per uno stesso affare o il compimento di questo da parte del mandante importano revoca del mandato, e producono effetto dal giorno in cui sono stati comunicati al mandatario.

**Art. 1725. Revoca del mandato oneroso.**

[I] La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare,

obbliga il mandante a risarcire i danni, se e' fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa.

[II] Se il mandato e' a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa

**Art. 1726. Revoca del mandato collettivo.**

Se il mandato e' stato conferito da piu' persone con unico atto e per un affare d'interesse comune, la revoca non ha effetto qualora non sia fatta da tutti i mandanti, salvo che ricorra una giusta causa.

**Art. 1727. Rinuncia del mandatario.**

[I] Il mandatario che rinuncia senza giusta causa al mandato deve risarcire i danni al mandante. Se il mandato e' a tempo indeterminato, il mandatario che rinuncia senza giusta causa e' tenuto al risarcimento, qualora non abbia dato un congruo preavviso.

[II] In ogni caso la rinuncia deve essere fatta in modo e in tempo tali che il mandante possa provvedere altrimenti, salvo il caso d'impedimento grave da parte del mandatario.

**Art. 1728. Morte o incapacita' del mandante o del mandatario.**

[I] Quando il mandato si estingue per morte o per incapacita' sopravvenuta del mandante, il mandatario che ha iniziato l'esecuzione deve continuarla, se vi e' pericolo nel ritardo.

[II] Quando il mandato si estingue per morte o per sopravvenuta incapacita' del mandatario, i suoi eredi ovvero colui che lo rappresenta o lo assiste, se hanno conoscenza del mandato, devono avvertire prontamente il mandante e prendere intanto nell'interesse di questo i provvedimenti richiesti dalle circostanze.

**Art. 1729. Mancata conoscenza della causa di estinzione.**

Gli atti che il mandatario ha compiuto prima di conoscere l'estinzione del mandato sono validi nei confronti del mandante o dei suoi eredi.

**Art. 1730. Estinzione del mandato conferito a piu' mandatari.**

Salvo patto contrario, il mandato conferito a piu' persone designate a operare congiuntamente si estingue anche se la causa di estinzione concerne uno solo dei mandatari.