Senato della Repubblica XVI LEGISLATURA

N. 71-355-399-1119-1283-B

DISEGNO DI LEGGE

approvato dal Senato della Repubblica il 26 gennaio 2011, in un testo risultante dall'unificazione dei disegni di legge

(V. *Stampati nn.* **71, 355, 399, 1119** *e* **1283**)

d'iniziativa dei senatori LEGNINI, BARBOLINI, CASSON, MARINARO, MARITATI, MICHELONI, MONGIELLO, PAPANIA, PEGORER e SBARBATI (71); PASTORE, SARO, AMATO, GHIGO, COSTA, LUSI, VICARI, NESSA, CARRARA, BETTAMIO, BATTAGLIA, IZZO, TANCREDI e FLERES (355); MUGNAI (399); CARRARA, CASTRO, LICASTRO SCARDINO, CONTINI, BETTAMIO, PICCONE, SCIASCIA, RIZZOTTI, ASCIUTTI, VALDITARA, DE ECCHER, DI STEFANO, SCOTTI e AMATO (1119); VALENTINO (1283)

(V. *Stampato Camera n.* **4041**)

modificato dalla Camera dei deputati il 27 settembre 2012

Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza il 28 settembre 2012

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

TIPOGRAFIA DEL SENATO (135)

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DAL SENATO DELLA REPUBBLICA

Art. 1.

1. L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1117. – *(Parti comuni dell'edificio).* – Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo, **che a pena di nullità deve indicarne l'ulteriore destinazione d'uso,** anche se aventi diritto a godimento periodico:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, 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 e gli stenditoi;

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

DISEGNO DI LEGGE

APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

Art. 1.

1. *Identico:*

«Art. 1117. – *(Parti comuni dell'edificio).* – Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, **anche se aventi diritto a godimento periodico e** se non risulta il contrario dal titolo:

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

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

3) *identico*».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».	
Art. 2.	Art. 2.
1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono inseriti i seguenti:	1. *Identico:*
«Art. 1117-*bis*. – *(Ambito di applicabilità).* – Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.	«Art. 1117-*bis*. – *(Ambito di applicabilità).* – *Identico.*
Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condominii, salvo che la condizione dei luoghi lo richieda, tenuto conto dell'amenità, della comodità o di altre qualità dei beni che ivi si trovano.	*Soppresso*
Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144. La cessazione della tolleranza può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore, a tutti i condomini.	*Soppresso*
Art. 1117-*ter*. – *(Modificazioni delle destinazioni d'uso **e sostituzioni delle parti comuni**).* – La sostituzione delle parti comuni, ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, quinto comma.	Art. 1117-*ter*. – *(Modificazioni delle destinazioni d'uso).* **– Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.**
La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve ef-	*Identico.*

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
fettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.	
La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve **contenere l'indicazione dell'oggetto della deliberazione,** l'individuazione delle parti comuni oggetto della modificazione **o sostituzione** e la **descrizione specifica delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.**	La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve **indicare le** parti comuni oggetto della modificazione e la **nuova destinazione d'uso.**
La deliberazione**, redatta con atto pubblico a pena di nullità, non deve determinare danno ai diritti dei singoli condomini in forza dei rispettivi titoli di proprietà e** deve contenere la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi.	La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa **che sono stati effettuati** gli adempimenti di cui ai precedenti commi.
	Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla cirurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.
Art. 1117-*quater*. – *(Tutela delle destinazioni d'uso)*. – In caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni **o delle unità immobiliari di proprietà individuale**, ogni condomino ed ogni conduttore può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso.	Art. 1117-*quater*. – *(Tutela delle destinazioni d'uso)*. – In caso di attività **che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle** destinazioni d'uso delle parti comuni, **l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono** chiedere **la convocazione dell'**assemblea **per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136».**
L'amministratore è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea. Decorso il termine di trenta giorni dalla richiesta senza che sia stata convocata l'assemblea, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che provvede in via di urgenza.	*Soppresso*

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

Nel caso in cui accerti la violazione della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, l'autorità giudiziaria ordina la cessazione dell'attività e la rimessione delle cose in pristino e, salvo il risarcimento del danno, può condannare il responsabile al pagamento di una ulteriore somma di denaro in favore del condominio da determinare tenendo conto della gravità della violazione e dei benefici ricavati».

Art. 3.

1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1118. – *(Diritti dei partecipanti sulle parti comuni).* – Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene**, tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali**.

Il condomino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni**, né essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi**.

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

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Soppresso

Art. 3.

1. *Identico:*

«Art. 1118. – *(Diritti dei partecipanti sulle parti comuni)*. – Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

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

Identico.

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 aggravi 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».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

Art. 4.

1. L'articolo 1119 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1119. – *(Indivisibilità)*. – Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-*ter* se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. Si applicano le disposizioni degli articoli 1111 e seguenti».

Art. 5.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il primo comma è sostituito dai seguenti:

«Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal quarto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio nel rispetto, se del caso, delle disposizioni di cui al secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 1117-*ter*, le deliberazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

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

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio;

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 4.

1. **Al primo comma dell'**articolo 1119 del codice civile **sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio».**

Art. 5.

1. **Dopo il primo comma dell'**articolo 1120 del codice civile **sono inseriti i** seguenti:

Soppresso

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

1) *identico;*

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio**, nonché per la produzione di**

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
	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;
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.	3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze**, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.**
L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni».	*Identico*».
Art. 6.	Art. 6.
1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:	1. *Identico:*
«Art. 1122. – *(Opere su parti di proprietà o uso individuale).* – Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso individuale, ciascun condomino non può eseguire opere **o modifiche ovvero variare la destinazione d'uso indicata dal titolo, benché consentite dalle norme di edilizia,** se ne derivi danno alle parti comuni **o individuali o notevole diminuzione di godimento o valo-**	«Art. 1122. – *(Opere su parti di proprietà o uso individuale).* – Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti **normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in** proprietà **esclusiva o destinate all'**uso individuale, **il** condomino non può eseguire opere **che rechino** danno alle parti comuni ovvero **determinino** pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
re di esse, ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.	
In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.	*Identico*».
In mancanza di dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione, l'amministratore può, previa diffida, rivolgersi all'autorità giudiziaria che provvede in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 1171».	*Soppresso*
Art. 7.	Art. 7.
1. Dopo l'articolo 1122 del codice civile sono inseriti i seguenti:	1. *Identico:*
«Art. 1122-*bis*. – *(Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici).* – Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo immanente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.	*Soppresso*
L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o conduttore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse.	
La semplice esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all'accesso.	

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato d'accordo con il richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente ed all'amministratore, il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse.

A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari.

Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino manifestamente infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento all'amministratore. In tal caso, se vi è stato accesso a proprietà individuali, il medesimo richiedente è tenuto, oltre che al risarcimento del danno, a versare al proprietario che ha subìto l'accesso un'indennità di ammontare pari al 50 per cento della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea.

Art. 1122-*ter*. – *(Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva).* – Le instal-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

«Art. 1122-***bis.*** – *(Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva* ***e di***

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

lazioni 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, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. **In caso di impedimento**

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

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

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

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

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. **Non sono soggetti ad**

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

L'interessato ed i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui o comuni nel caso di sopravvenuta impossibilità di uso dell'impianto ed anche nel caso di rimozione».

Art. 8.

1. All'articolo 1124 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e ricostruiti 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 in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo»;

b) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori».

2. L'articolo 1126 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1126. – *(Lastrici solari di uso esclusivo)*. – Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o rico-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Soppresso

Art. 1122-*ter*. – *(Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni)*. – Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136».

Art. 8.

1. *Identico:*

a) identico:

«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) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Manutenzione e **sostituzione** delle scale e degli ascensori».

Soppresso

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

struzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno».

Art. 9.

1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. – *(Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)*. – Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore **dichiara all'assemblea di aver assolto agli oneri di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice e** comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, **nonché l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condominii eventualmente amministrati,** il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. **L'amministratore, entro dieci giorni dall'accettazione, provvede altresì all'aggiornamento dei dati del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.**

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, ove richiesto, deve presentare ai condomini, sotto pena di nullità della nomina stessa, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 9.

1. *Identico:*

«Art. 1129. – *(Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)*. – Quando i condomini sono più di **otto**, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini **o dell'amministratore dimissionario.**

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

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

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
del mandato. **I massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea.**	
L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza **di assicurazione** se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.	L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. **Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.**
Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.	*Identico.*
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.	*Identico.*
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 può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.	L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino**, per il tramite dell'amministratore,** può **chiedere di** prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.
Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la	*Identico.*

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice. **L'amministratore risponde dei danni a lui imputabili per il ritardo.**

L'incarico di amministratore ha durata di due anni**, salvo diversa espressa deliberazione dell'assemblea,** e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea. 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 se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

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.

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

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

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
	può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.
Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:	*Identico:*
1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;	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;	2) *identico;*
3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;	3) *identico;*
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;	4) *identico;*
5) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;	5) l'aver acconsentito, **per un credito insoddisfatto**, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6) l'aver omesso di agire ai sensi del nono comma per la riscossione **forzosa** delle somme dovute al condominio **entro il termine ivi indicato** e l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;	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 agli articoli **1117-*quater*, 1122-*bis* e** 1130, numeri 6), 7), 9) **e 10)**;	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;	8) *identico***.**
9) l'inerzia di fronte a situazioni che richiedono il suo intervento per la sicurezza ai sensi dell'articolo 1122-*bis*.	*soppresso*
	In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.
	L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo,

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
	deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.
Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV».	*Identico.*
	Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica 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».
Art. 10.	Art. 10.
1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente:	1. *Identico:*
«Art. 1130. – *(Attribuzioni dell'amministratore)*. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:	«Art. 1130. – *(Attribuzioni dell'amministratore). – Identico:*
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;	1) *identico;*
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;	2) *identico;*
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;	3) *identico;*
4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;	4) *identico;*

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
5) eseguire gli adempimenti fiscali;	5) *identico;*
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. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;	6) *identico;*
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 sette giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;	7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro **trenta** giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;	8) *identico;*

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

9) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-*ter*;

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

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

Art. 11.

1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile è inserito il seguente:

«Art. 1130-*bis*. – *(Rendiconto condominiale).* – Il rendiconto condominiale **è redatto con criteri di competenza;** le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve 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 esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condomi-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

soppresso

9) *identico;*

10) *identico».*

Art. 11.

1. *Identico:*

«Art. 1130-*bis*. – *(Rendiconto condominiale).* – Il rendiconto condominiale **contiene** le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili 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 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.

Identico».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
nio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».	
Art. 12.	Art. 12.
1. All'articolo 1131 del codice civile **sono apportate le seguenti modificazioni:**	1. Al **primo comma dell'**articolo 1131 del codice civile, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130».
a) al primo comma, le parole: «dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti: «dall'articolo 1130» **ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter* e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto»**;	
***b)* dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:**	*soppressa*
«L'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio».	
2. All'articolo 1133 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:	*Soppresso*
«Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini, previa diffida all'amministratore o in mancanza a tutti gli altri condomini, può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio. Il tribunale può anche autorizzare l'esecuzione degli interventi opportuni e la ripartizione delle spese».	
Art. 13.	Art. 13.
1. L'articolo 1134 del codice civile è sostituito dal seguente:	1. *Identico:*
«Art. 1134. – *(Gestione di iniziativa individuale).* – Il condomino che ha assunto la	«Art. 1134. – *(Gestione di iniziativa individuale). – Identico*».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.	
Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino può diffidare l'amministratore o, in mancanza, il condomino eventualmente incaricato. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla diffida, egli può intraprendere l'esecuzione della deliberazione ineseguita. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza, disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese».	*Soppresso*
2. All'articolo 1135 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:	2. All'articolo 1135 del codice civile **sono apportate le seguenti modificazioni:**
	a) **al primo comma, il numero 4) è sostituito dal seguente:**
	«4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori»;
	b) è aggiunto, in fine, il seguente comma:
«L'assemblea può autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita e la sicurezza della zona in cui il condominio è ubicato anche mediante la preventiva raccolta di dati relativi ai bisogni e alle esigenze di lavoro di residenti e abitanti».	«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».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

Art. 14.

1. L'articolo 1136 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1136. – *(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni).* – L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

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

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

Le deliberazioni che hanno per oggetto la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, **le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120** e quelle che hanno per oggetto la ricostruzione dell'edificio o interventi straordinari di notevole valore devono essere approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter* e all'articolo 1122-*ter*, secondo comma, de-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 14.

1. *Identico:*

«Art. 1136. – *(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni). – Identico.*

Identico.

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

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

Le deliberazioni di cui all'articolo **1120, primo comma,** e all'articolo 1122-***bis***, **terzo**

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

vono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

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

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

Art. 15.

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

«Art. 1137. – *(Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea).* – Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

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

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

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

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

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.

Identico.

Identico».

Art. 15.

1. *Identico:*

«Art. 1137. – *(Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea). – Identico.*

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.

Identico.

Identico».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

Art. 16.

1. All'articolo 1138 del codice civile**,** il terzo comma è sostituito dal seguente:

«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».

Art. 17.

1. All'articolo 2643 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente numero:

«14-*bis)* gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter*, e le sentenze che hanno per oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio».

2. All'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma è aggiunto il seguente:

«La trascrizione degli atti di cui al numero 14-*bis*) dell'articolo 2643, eseguita a favore e contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati».

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 16.

1. All'articolo 1138 del codice civile **sono apportate le seguenti modificazioni:**

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

«*Identico*»;

b) **è aggiunto, in fine, il seguente comma:**

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

Soppresso

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
Art. 18.	Art. **17.**
1. Al numero 1) del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».	*Identico*
Art. 19.	Art. **18.**
1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:	1. *Identico:*
«Art. 63. – Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea **e per la riscossione delle sanzioni irrogate a norma dell'articolo 70**, 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 **del condominio** non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi **e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, nono comma, del codice**.	«Art. 63. – Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.
I creditori **del condominio** non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.	I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.
In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un quadrimestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato**, salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi**.	In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un **semestre,** l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
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.	*Identico.*
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».	*Identico*».
Art. 20.	Art. **19.**
1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie**, il primo comma** è sostituito dal seguente:	1. **L'**articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:
«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».	**«Art. 64. –** *Identico.*
	Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione».
Art. 21.	Art. **20.**
1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il terzo comma è sostituito dai seguenti:	1. *Identico:*
«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, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.	«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,**

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

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.

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

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

Art. 22.

1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 67. – Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati**; in mancanza provvede per sorteggio il presidente**.

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 delle parti comuni a più

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

***fax* o tramite consegna a mano,** e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Identico.

Identico».

Art. **21.**

1. *Identico:*

«Art. 67. – *Identico.*

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

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione **ordinaria** delle parti

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.	comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.
Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.	*Identico.*
All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea.	All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione **a qualunque** assemblea.
Salvo patto contrario, gli usufruttuari e, in loro vece ove sussistano, i conduttori esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. **Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari.**	**L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita** il diritto di voto **negli affari** che attengono all'ordinaria amministrazione e al **semplice** godimento delle cose e dei servizi comuni.
Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttario 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».	*Identico.*
	Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

Art. 23.

1. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 68. – Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

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

Art. 24.

1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 69. – I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati**,** all'unanimità. Tali valori, anche nell'interesse di un solo condomino, possono essere riveduti o modificati, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, terzo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore **di calcolo materiale**;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici**, di modificazione delle destinazioni d'uso** o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

Art. **22.**

Identico

Art. **23.**

1. *Identico:*

«Art. 69. – I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere **rettificati** o modificati all'unanimità. Tali valori **possono essere rettificati o modificati**, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, **secondo** comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

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».

Art. 25.

1. L'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 70. – Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 100 e, in caso di recidiva, fino ad euro 1.000. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

Art. 26.

1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 71. – È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

anche di un solo condomino. **In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.**

Identico.

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».

Art. **24.**

1. *Identico:*

«Art. 70. – 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».

Soppresso

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale il condominio si trova, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Per essere iscritti nel registro gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale, o se si tratta di società la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione e il codice fiscale di tutti i condominii amministrati. Ai fini dell'iscrizione e dei successivi aggiornamenti del registro, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nell'ottavo comma. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

Nel registro sono indicati, oltre ai dati di cui al terzo comma, la data di iscrizione nel registro, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e al quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. Le sanzioni sono irrogate dalla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

di essere iscritti nel registro per i cinque anni successivi.

I dati contenuti nel registro sono gestiti con modalità informatizzate e consentono la ricerca sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione e indirizzo del condominio, sia per codice fiscale. Chiunque può accedere ai predetti dati ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nell'articolo 1129, sesto comma, del codice, che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio, se i condomini non sono più di venti e l'amministratore è un condomino. In tal caso tuttavia l'interessato comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici e il codice fiscale, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui all'ottavo comma, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nel registro. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione. In mancanza, sono applicabili le sanzioni di cui al quinto comma.

Non possono essere iscritti nel registro coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

1) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;

2) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

I diritti annuali di segreteria per l'iscrizione al registro sono determinati dalle Camere di commercio, industria, artigia-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

nato e agricoltura sulla base di procedure indicate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze, con cadenza biennale, al fine di garantire l'equilibrio finanziario relativo alla tenuta del registro. La tenuta del registro non deve comportare oneri a carico della finanza pubblica».

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 25.

1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

«Art. 71-*bis*. – Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

***a)* che hanno il godimento dei diritti civili;**

***b)* che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;**

***c)* che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;**

***d)* che non sono interdetti o inabilitati;**

***e)* il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;**

***f)* che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;**

***g)* che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.**

I requisiti di cui alle lettere *f)* e *g)* del primo comma non sono necessari qualora

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

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

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

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

Art. 71-*ter*. – Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito *internet* del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito *internet* sono poste a carico dei condomini.

Art. 71-*quater*. – 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

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

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

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

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

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

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

Art. 26.

1. Dopo l'articolo 155 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è inserito il seguente:

«Art. 155-*bis*. – 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».

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)

Art. 27.

1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentite le associazioni degli amministratori condominiali, emana con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il regolamento di attuazione del registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 26 della presente legge, assicurandone l'unitarietà sul territorio nazionale con le opportune modalità tecniche di confluenza in rete dei dati. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati del registro, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia richiesta. L'importo dei diritti di segreteria di cui al secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 26 della presente legge, entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 1. I soggetti che, alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni, già esercitino l'attività di amministratore di condominio provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti previsti dalle medesime disposizioni.

Art. 28.

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le mag-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Soppresso

Art. **27**.

Identico

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
gioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».	
Art. 29.	Art. **28**.
1. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite dalle seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio». 2. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».	*Identico*
Art. 30.	Art. **29**.
1. All'articolo 2-*bis*, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice».	*Identico*
Art. 31.	Art. **30**.
1. 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,	1. 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,

(Segue: *Testo approvato dal Senato della Repubblica*)	(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)
primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito dall'articolo 19 della presente legge, durante le procedure concorsuali.	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.
Art. 32.	Art. **31**.
1. All'articolo 23, primo comma, del codice di procedura civile, dopo le parole: «per le cause tra condomini» sono inserite le seguenti: «, ovvero tra condomini e condominio,».	*Identico*
	Art. 32.
	1. Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella *Gazzetta Ufficiale*.

€ 4,00