

LA VIGENTE NORMATIVA CONDOMINIALE

Il condominio si configura come un particolare tipo di comunione che si instaura all'interno di un fabbricato, in cui coesistono contemporaneamente parti dello stabile di proprietà esclusiva (unità immobiliari) con parti dello stabile di proprietà comune, rappresentate da strutture, impianti e servizi (elencati a titolo esemplificativo dall'art. 1117 del codice civile e che si presumono comuni salvo che il contrario non risulti dal titolo) legati alle unità abitative da una relazione di accessorietà necessaria, che consentono il migliore godimento delle stesse (Cass. Civ., Sez. Un., 31/01/2006 n. 2046) e sui quali i singoli condomini hanno un diritto proporzionato al valore della loro proprietà individuale.

Questo tipo di comunione si genera in modo “forzoso” ossia automaticamente e senza che occorra un atto costitutivo del condominio, per la mera coesistenza di almeno due unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi che condividono strutture di proprietà comune (è il caso del cd condominio minimo).

Fino al 2014, la definizione di condominio era sempre stata frutto dell'elaborazione della dottrina e della giurisprudenza, tant’è che la prima definizione normativa di tale istituto la troviamo in un normativa speciale, il Decreto Legislativo 04/07/2014 n. 102, Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica (contabilizzazione del calore), laddove l’art 2 lett. f) definisce il condominio come: “edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni”.

In passato era opinione comune che la disciplina del suddetto istituto riguardasse solo gli edifici che si estendevano in senso verticale. Tuttavia, nel 2005, la giurisprudenza di legittimità (Cass. Civ., Sez. II, 18/04/2005 n. 8066) è intervenuta precisando che la disciplina del condominio trova applicazione anche relativamente a quelle costruzioni adiacenti che si sviluppano in senso orizzontale (come le villette a schiera) dotate di strutture, impianti e servizi indicati dall'art. 1117 c.c. che hanno una relazione di accessorietà rispetto alla proprietà individuale. La riforma del condominio ha chiarito definitivamente i dubbi circa l'applicazione della disciplina del condominio anche alle costruzioni che si sviluppano in senso orizzontale in quanto la L. 220/12 ha introdotto l'art. 1117 bis cc, il quale prevede che le norme sul condominio trovano applicazione in tutti i casi in cui più unità immobiliari o edifici o addirittura più condomini abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Peraltro, il nuovo articolo 1117 bis c.c. ha previsto addirittura la possibilità per condomini autonomi di condividere beni comuni o altri servizi, riconoscendo così a livello normativo la figura del cd supercondominio, in precedenza di elaborazione giurisprudenziale, ossia quella situazione che si viene a creare quando i singoli condomini hanno un loro amministratore ed una loro tabella per i servizi appartenenti solo al singolo edificio mentre per i servizi comuni del supercondominio esiste una tabella ad hoc ed un amministratore ad hoc.

La giurisprudenza recente (Cass. Civ., Sez. Un., 18/04/2019 n. 10934) definisce il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti, ossia come un soggetto giuridico dotato di una limitata autonomia ma sfornito di personalità distinta da quella dei singoli proprietari delle unità immobiliari, tant'è vero che il singolo condomino risponde personalmente dell'inadempimento delle obbligazioni pecuniarie condominiali o, ad esempio, può intervenire in un processo in cui è parte il condominio in persona dell'amministratore ed in cui si controverte sul diritto di proprietà o su diritti reali vantati sui beni comuni (non relativamente ad azioni inerenti la gestione delle parti comuni, come il pagamento di somme di denaro), potendo addirittura impugnare personalmente la sentenza, in caso d'inerzia del condominio per evitare gli effetti sfavorevoli.

La materia condominiale trae le sue fonti in primis dal codice civile (articoli che vanno dal 1117 al 1139, nonché dal 1100 al 1116 che rappresentano le norme sulla comunione e che trovano applicazione quando le singole fattispecie non sono espressamente disciplinate dalle norme in materia di condominio, secondo quanto previsto dall'art. 1139 c.c.) e dalle disposizioni d'attuazione del codice civile (articoli che vanno dal 61 al 72); in via subordinata dal regolamento di condominio, che può essere di natura contrattuale o assembleare e può, in alcuni casi, derogare alla disciplina codicistica.

Dopo ben settant'anni anni dall'entrata in vigore, il codice civile e le disposizioni d'attuazione del codice civile hanno subito significative modifiche per effetto dell'entrata in vigore della legge n. 220/12 (cd legge di riforma del condominio) che, succintamente, ha riguardato i seguenti settori:

- 1) La destinazione d'uso** (art. 1117 ter c.c.) delle parti comuni, che oggi può essere modificata per soddisfare esigenze condominiali ed è possibile solo grazie ad una maggioranza assembleare rafforzata, consistente nel voto favorevole dei 4/5 del valore dell'edificio e dei 4/5 dei partecipanti al condominio, il tutto preceduto da un avviso di convocazione dell'assemblea che deve rispettare alcuni requisiti, ossia deve essere affisso negli spazi comuni per non meno di trenta giorni consecutivi e, inoltre, deve pervenire al condomino almeno venti giorni prima della data fissata per l'assemblea – allorquando, in via generale, l'avviso di convocazione deve pervenire almeno cinque giorni prima – e deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modifica e la nuova destinazione d'uso.
- 2) Le innovazioni condominiali** (art. 1120 c.c.), ossia quegli interventi che non rientrano nella manutenzione (interventi che consistono nel mantenere in efficienza e funzionalità i beni e servizi comuni, attraverso riparazioni, sostituzioni di singoli componenti o sostituzione dell'intero bene rispettandone, però, l'originaria destinazione) ma consistono nella realizzazione di nuove opere prima non esistenti nel condominio (ad esempio un ascensore, un autoclave) oppure consistono in modifiche sostanziali di beni comuni già esistenti che

comportino una trasformazione radicale del bene stesso nella struttura oppure nella destinazione d'uso. Ebbene, prima della riforma, le innovazioni (consentite) venivano sempre deliberate, ai sensi dell'art. 1136 co. 5 c.c., con il voto favorevole della “maggioranza dei partecipanti al condominio” che rappresentava i 2/3 del valore dell’edificio mentre oggi vengono deliberate, in linea “ordinaria”, con la “maggioranza degli intervenuti in assemblea” che rappresenti i 2/3 del valore dell’edificio ed è prevista una maggioranza ridotta (maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti la metà del valore dell’edificio) per le innovazione “cd speciali”, ossia per quelle opere ed interventi finalizzati a migliorare la sicurezza e la salubrità dell’edificio e degli impianti, finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche, a contenere il consumo energetico, a realizzare i parcheggi, a realizzare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per la registrazione di qualunque flusso informativo, nonché per lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile. Per tali innovazioni speciali è prevista la possibilità, anche per un solo condominio, di richiedere all’amministratore la convocazione dell’assemblea, quando sia interessato all’adozione di una delle suddette delibere.

- 3) La figura dell’amministratore** (artt. da 1129 a 1131 c.c. ed artt. 64 e 71 bis disp. att. c.c.), la cui nomina è oggi obbligatoria solo quando i condomini sono più di otto, è possibile solo quando il soggetto designato abbia determinati requisiti di onorabilità (intesi come assenza di determinate condanne penali e mancato inserimento nel registro dei protesti), un diploma di scuola secondaria di secondo grado e quando si sottoponga ad un’adeguata formazione professionale, iniziale e successiva, in materia condominiale (tali due ultimi requisiti non sono necessari quando l’amministratore venga designato tra i condomini dello stabile - sul punto vedasi art. 71 bis disp att c.c.). Inoltre, è necessario che all’atto dell’accettazione dell’incarico e di ogni rinnovo l’amministratore indichi analiticamente il suo compenso per l’attività svolta, a pena di nullità dell’incarico stesso. Da ultimo, sono stati previsti tutta una serie di obblighi a carico di tale organo, indicati dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. (ad es.: - comunicazione dei dati anagrafici, professionali e del codice fiscale in sede di accettazione della nomina e di rinnovo dell’incarico; - tenuta dei registri di anagrafe condominiale - contabilità – nomina e revoca dell’amministratore – verbali di assemblea; - utilizzo del conto corrente condominiale; - convocazione dell’assemblea per l’approvazione del rendiconto entro 180 giorni dalla chiusura dell’anno finanziario, nonché convocazione dell’assemblea per la nomina del nuovo amministratore oppure per la revoca di quello esistente quando ne venga fatta richiesta; - esecuzione delle delibere dell’assemblea e dei provvedimenti dell’autorità giudiziaria ed amministrativa; - evitare confusione tra il patrimonio del condominio e quello dell’amministratore o di altri condomini; - divieto di cancellare, presso i pubblici registri

immobiliari, le iscrizioni e trascrizioni a favore del condominio per un credito insoddisfatto; - curare in modo diligente l’azione di cognizione ed esecutiva per la riscossione delle somme dovute al condominio; - fornire al condominio, che ne faccia richiesta, attestazione dello stato dei pagamenti e delle liti in corso; - convocare immediatamente l’assemblea per comunicare il contenuto di un atto di citazione che esorbita dalle sue attribuzioni), al cui inadempimento consegue il diritto per ogni singolo condominio di rivolgersi all’autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell’amministratore per gravi irregolarità (indicate, solo a titolo esemplificativo, dall’art. 1129 n. 12 c.c.).

- 4) **La trasparenza condominiale** che, già esaminata riguardo alla figura dell’amministratore (obbligo di comunicare i dati anagrafici ed obbligo di far transitare le somme di denaro sul conto corrente condominiale), ha investito soprattutto la redazione del bilancio consuntivo o rendiconto (art. 1130 bis c.c.) che, oggi, deve essere composto necessariamente da tre documenti (registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa) i quali devono consentire ai singoli condomini di poter verificare le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale del condominio. Inoltre, è prevista: - la possibilità per l’assemblea di nominare un revisore della contabilità condominiale; - la possibilità dei condomini di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e di estrarne copia a proprie spese; - la possibilità, nei condomini con almeno dodici unità immobiliari, di nominare un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini, con funzioni consultive e di controllo.
- 5) **L’assemblea condominiale** (artt. 1136 e 1137 c.c. – 66 e 67 disp. att. c.c.), laddove è stato modificato il quorum costitutivo di prima convocazione (2/3 del valore dei partecipanti al condominio e la “maggioranza dei partecipanti al condominio”, laddove in passato era richiesta la maggioranza dei 2/3 anche dei partecipanti e non solo dei millesimi) ed è stato introdotto il quorum costitutivo per le assemblee di seconda convocazione, in passato non richiesto (1/3 del valore ed un 1/3 dei partecipanti al condominio). Inoltre, è stato previsto un diverso quorum deliberativo per le decisioni relative alla gestione ordinaria assunte nelle assemblee di seconda convocazione (maggioranza intervenuti in assemblea ed 1/3 del valore dell’edificio, quando in passato era previsto che il voto favorevole dell’assemblea rappresentasse comunque 1/3 del valore ed 1/3 dei partecipanti al condominio) e per le decisioni riguardanti le innovazioni (maggioranza degli intervenuti in assemblea e 2/3 del valore dell’edificio, quando in passato era richiesta la maggioranza dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore). E’ stato introdotto l’obbligo della delega scritta, il divieto di conferire deleghe all’amministratore, una limitazione nel conferimento di deleghe quando nell’edificio i condomini sono più di venti (art. 67 disp. att. c.c.) ed è stata introdotta la

possibilità di consentire l’impugnazione della delibera di assemblea condominiale, contraria alla legge o al regolamento di condominio, non solo all’assente ed al dissenziente ma anche all’astenuto (art. 1137 c.c.). Un’altra rilevante novità riguarda l’introduzione della mediazione obbligatoria in tutte le controversie in materia condominiale (art 71 quater disp. att. c.c.), inclusa l’impugnazione delle delibere illegittime. Proprio in tale ambito la mediazione nasconde delle insidie qualora proposta prima della notifica della citazione e nel termine decadenziale di 30 giorni dalla delibera illegittima (per i condomini dissenzienti e per quelli astenuti) ovvero nel termine di 30 giorni dalla notifica della delibera illegittima (per i condomini assenti). In riferimento a detto termine decadenziale, infatti, vi sono due orientamenti giurisprudenziali contrastanti: - il primo, che attribuisce all’istanza di mediazione proposta un’efficacia interruttiva del termine per l’impugnazione per cui, in caso di fallimento della mediazione, ai fini della successiva notifica dell’atto di citazione (che, anche alla luce della modifica dell’art. 1137 c.c., si presenta come l’atto idoneo all’impugnazione delle delibere di condominio illegittime – tuttavia, sulla validità anche del ricorso, vedasi: Cass. Civ. Sez, Un., n. 8491/11), decorrebbe un ulteriore termine di trenta giorni dalla data di deposito del verbale negativo di mediazione (Corte Appello di Palermo n. 1245/2017 e Tribunale di Milano n. 13369/2016); - il secondo, che attribuisce all’istanza di mediazione un’efficacia sospensiva del termine per l’impugnazione per cui, in caso di fallimento della mediazione, la domanda giudiziale dovrebbe essere proposta nel termine originario residuo, decorrente dalla data di deposito del verbale negativo di mediazione (Tribunale di Palermo, 4951/2015).

- 6) Il pagamento delle spese condominiali (art. 63 disp. att. c.c.), inteso sotto il duplice aspetto del pagamento degli oneri condominiali e del pagamento dei debiti pecuniari nei confronti dei creditori estranei a condominio.** Riguardo al primo aspetto, l’art. 63 delle disp. att. c.c. ultimo comma, come introdotto dalla riforma, prevede che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l’avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all’amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. Riguardo al secondo aspetto, sempre l’art. 63 co. 2 disp. att. c.c., come introdotto dalla riforma, prevede che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l’escussione degli altri condomini. Tale novità ha creato non pochi orientamenti giurisprudenziale contrastanti circa la possibilità di un creditore di poter pignorare ab inizio un conto corrente condominiale in caso di recupero di una somma di denaro portata da un titolo esecutivo (sentenza o decreto ingiuntivo). Difatti, secondo un orientamento minoritario (Tribunale di Teramo, 26/03/2019 – 18/04/2019, R.G.VG 2119/18), il creditore non può aggredire da subito il conto corrente condominiale, sul

quale sono depositate le somme di denaro dei condomini virtuosi, ossia in regola con i pagamenti, dovendo sempre preliminarmente esperire azione nei confronti del condomino moroso.

Relativamente alle fonti del diritto condominiale, al codice civile ed alle disposizioni d'attuazione seguono i regolamenti condominiali, che possono essere di due tipi:

- 1) **contrattuale**: ossia il regolamento predisposto dal costruttore ed allegato ai singoli contratti di acquisto degli immobili (Cass. Civ. 17/10/1959 n. 2933) oppure il regolamento approvato dall'assemblea all'unanimità di tutti i condomini (Tribunale di Cagliari 05/09/1990) che, come per quello redatto dal costruttore, può imporre delle limitazioni al diritto di proprietà del singolo condomino (ad esempio, il divieto di destinare l'appartamento ad uno studio professionale) ma che, per essere opponibile anche ai successivi acquirenti delle unità immobiliari, che non erano tali quando il regolamento fu adottato, necessita della trascrizione dello stesso nei pubblici registri immobiliari (Cass. 26/01/1998 n. 714);
- 2) **assembleare**: ossia il regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio, ossia 500 millesimi, che contiene norme che disciplinano l'utilizzo dei beni comuni, la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro architettonico dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138 c.c.). Tale tipologia di regolamento non può imporre delle limitazioni al diritto di proprietà del singolo condomino. Le disposizioni del regolamento possono derogare alla disciplina del codice civile e delle disposizioni d'attuazione del codice civile, fatta eccezione dei seguenti articoli (norme inderogabili anche attraverso regolamenti contrattuali):
 - 1118, comma 2 – diritti dei partecipanti sulle parti comuni ;
 - 1119 indivisibilità delle parti comuni
 - 1120 innovazioni
 - 1129 nomina, revoca e obblighi dell'amministratore
 - 1131 rappresentanza
 - 1132 dissenso dei condomini rispetto alle liti
 - 1136 costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
 - 1137 impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea;
 - 63, 66, 67 e 69 disp att. cc.Inoltre, le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici

CODICE CIVILE

Capo II DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Art. 1117 - Parti comuni dell'edificio. [61 - 62 att.].

[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.

(1) Articolo modificato dall'[art. 1, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[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».

Art. 1117 bis - Ambito di applicabilità (1).

[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 [1117](#).

(1) Articolo inserito dall'[art. 2, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1117 ter - Modificazioni delle destinazioni d'uso (1).

[I]. 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.

[II]. 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.

[III]. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modifica e la nuova destinazione d'uso.

[IV]. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

[V]. 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

(1) Articolo inserito dall'[art. 2, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1117 quater - Tutela delle destinazioni d'uso (1).

[I]. 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](#).

(1) Articolo inserito dall'[art. 2, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1118 - Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (1).

[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.

[II]. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

[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.

[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 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.

(1) Articolo modificato dall'[art. 3, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[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. [II]. Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione».

Art. 1119 - Indivisibilità.

[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 (1).

(1) Comma modificato dall'[art. 4, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#), che ha inserito, in fine, le parole: «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1120 - Innovazioni (1).

[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 (2) .

[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:

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 (3) 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;

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 (4) .

[III]. 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 (5) .

[IV]. 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.

[1] In deroga al presente articolo v. [art. 10, comma 9 d.l. 18 aprile 2019, n. 32](#), conv. con modif. in [l. 14 giugno 2019, n. 55](#).

[2] V. l'[art. 9, l. 24 marzo 1989 n. 122](#); art. [15, l. 17 febbraio 1992 n. 179](#) e artt. [78](#) e [123](#), d.P.R. [6 giugno 2001 n. 380](#).

[3] L'[art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013 n. 145](#), aveva soppresso le parole: «, per il contenimento del consumo energetico degli edifici». La modifica è decaduta in sede di conversione, avvenuta con [l. 21 febbraio 2014 n. 9](#).

[4] Comma inserito dall'[art. 5, l. 11 dicembre 2012 n. 220](#), che ha inserito due nuovi commi dopo il primo. La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

[5] Comma inserito dall'[art. 5, l. 11 dicembre 2012 n. 220](#), che ha inserito due nuovi commi dopo il primo. La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1121 - Innovazioni gravose o voluttuarie (1).

[I]. 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.

[II]. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

[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 [\[1108\]](#).

Art. 1122 - Opere su parti di proprietà o uso individuale (1).

[I]. 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.

[III]. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

(1) Articolo sostituito dall'[art. 6, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo precedente recitava: «Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune - [I] Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1122 bis - Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (1).

[II]. 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.

[III]. 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.

[III]. 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.

[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.

(1) Articolo inserito dall'[art. 7, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1122 ter - Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni (1).

[II]. 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](#).

(1) Articolo inserito dall'[art. 7, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1123 - Ripartizione delle spese.

[II]. 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 [[1104](#), [1118](#)²; [68](#) ss. att.].

[III]. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

[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 [[1124](#)-[1126](#); [63](#) att.].

Art. 1124 - Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori (1)

[II]. 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.

[III]. 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.

(1) Articolo modificato dall'[art. 8, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «Manutenzione e ricostruzione delle scale - [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. [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»

Art. 1125 - Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.

[II]. 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.

Art. 1126 - Lastrici solari di uso esclusivo.

[I]. Quando l'uso dei lastri 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 lastro: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastro solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno [68 ss. att.].

Art. 1127 - Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

[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 lastro solare.

[II]. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

[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.

[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 lastro solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare [1126].

Art. 1128 - Perimento totale o parziale dell'edificio.

[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.

[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 [1123].

[III]. L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

[IV]. Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere [2932] 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.

Art. 1129 - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (1).

[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 ottenerne, 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 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.

(1) Articolo modificato dall'[art. 9, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «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».

Art. 1130 - Attribuzioni dell'amministratore (1).

[I]. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo [1129](#) e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 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;
- 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;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 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 (2). 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;
- 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;

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

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

(1) Articolo modificato dall'[art. 10, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[I]. L'amministratore deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. [II]. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione».

(2) L'[art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145](#), convertito, con modif., in [l. 21 febbraio 2014, n. 9](#), ha aggiunto le parole: «delle parti comuni dell'edificio ».

Art. 1130 bis - Rendiconto condominiale (1).

[I]. 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 estrarre copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

[III]. 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.

(1) Articolo inserito dall'[art. 11, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1131 - Rappresentanza.

[I]. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo [1130](#) (1) o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento di condominio [\[1138\]](#) o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

[III]. 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.

[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.

[IV]. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [\[1129; 64 att.\]](#) ed è tenuto al risarcimento dei danni [\[1138⁴\]](#).

(1) L'[art. 12, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#), ha sostituito le parole "dall'articolo precedente" con le parole "dall'articolo 1130". La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1132 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti.

[I]. Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissidente, 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 il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

[III]. Il condomino dissidente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

[III]. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissidente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente [\[1138⁴\]](#).

Art. 1133 - Provvedimenti presi dall'amministratore.

[I]. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri [\[1130-1131\]](#) 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](#).

Art. 1134 - Gestione di iniziativa individuale (1).

[II]. 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.

(1) Articolo modificato dall'[art. 13, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#), è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «Spese fatte dal condomino - [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».

Art. 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (1).

[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 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 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 (2).

[III]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

[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.

(1) Articolo modificato dall'[art. 13, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. [III]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea».

(2) L'[art. 1, comma 9, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145](#), convertito, con modif., in [l. 21 febbraio 2014, n. 9](#), ha aggiunto il periodo: «; se i lavori devono essere eseguiti in base a un 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».

Art. 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni (1).

[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.

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

[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.

[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, 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 (2).

[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 (3).

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

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

[1] Articolo modificato dall'[art. 14, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[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. [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.

[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.

[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. [V]. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 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. [VI]. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. [VII]. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere in un registro tenuto dall'amministratore».

[2] In deroga al presente comma v. [art. 10, comma 9 d.l. 18 aprile 2019, n. 32](#), conv. con modif. in [l. 14 giugno 2019, n. 55](#).

[3] V. l'[art. 9 l. 24 marzo 1989, n. 122](#); art. [15 l. 17 febbraio 1992, n. 179](#) e artt. [78](#) e [123 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#). In deroga al presente comma v. [art. 10, comma 9 d.l. 18 aprile 2019, n. 32](#), conv. con modif. in [l. 14 giugno 2019, n. 55](#).

Art. 1137 - Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea (1)

[I]. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

[II]. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissidente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissidenti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

[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](#), sesto comma, del codice di procedura civile

(1) Articolo modificato dall'[art. 15, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo precedente recitava: «[I]. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. [II]. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissidente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. [III]. Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissidenti e dalla data di comunicazione per gli assenti». V. Corte cost., 2 febbraio 1990, n. 49 che aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'[art. 1 l. 7 ottobre 1969, n. 742](#) «nella parte in cui non dispone che la sospensione feriale dei termini ivi prevista si applichi anche al termine di 30 giorni di cui all'art. 1137 del codice civile per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio».

Art. 1138 - Regolamento di condominio

[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 [[68](#) ss. att.; [155](#) trans.].

[II]. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

[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](#) (1).

[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](#) [72 att.; [155](#) trans.].

[V]. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici (2).

(1) Comma modificato dall'[art. 16, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013. Il testo recitava: «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».

(2) Comma aggiunto dall'[art. 16, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 1139 - Rinvio alle norme sulla comunione.

[I]. Per quanto non è espressamente previsto da questo capo [[156](#) trans.] si osservano le norme sulla comunione in generale [[1101 ss.](#); [61-72](#) att.].

Disp. Att. Trans. Codice Civile

Art. 61

[II]. 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 [62].

[III]. 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.

Art. 62

[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.

[III]. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorrono 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.

Art. 63

[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.

[III]. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escusione degli altri condomini.

[III]. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condominio moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

[IV]. 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.

[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 (1).

[1] Articolo sostituito dall'[art. 18, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo precedente recitava: « - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea , l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. - Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. - In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condominio moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 64

(1) [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 (2).

[III]. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione (3).

[1] Articolo sostituito dall'[art. 19, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo precedente recitava: «Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'articolo 1129 e dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo. [II]. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

[2] A norma dell'[art. 27, comma 3, lett. e\), n. 1, del d.lgs. 13 luglio 2017, n. 116](#), la parola: «tribunale» e' sostituita dalle seguenti: «giudice di pace»; ai sensi dell'art. 32, comma 3 del d.lgs. 116, cit., le disposizioni di cui all'art. 27 citato, entrano in vigore il 31 ottobre 2025.

[3] A norma dell'art. 27, comma 3, lett. e), n. 2, del d.lgs. 13 luglio 2017, n. 116, il secondo comma e' sostituito dal seguente: «Contro il provvedimento del giudice di pace può essere proposto reclamo in tribunale entro dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.»; ai sensi dell'art. 32, comma 3 del d.lgs. 116, cit., le disposizioni di cui all'art. 27 citato, entrano in vigore il 31 ottobre 2025.

Art. 65

[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.

[III]. Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Art. 66

[I]. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo [1135](#) del codice, può esser 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.

[III]. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può esser convocata a iniziativa di ciascun condomino.

[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 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 dissennienti o assenti perché non ritualmente convocati. (1).

[IV]. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima (2).

[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 (2).

(1) Comma sostituito dall'[art. 20, I. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo recitava: «L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

(2) Comma inserito dall'[art. 20, I. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 67

[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

[III]. 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.

[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 condomini 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 condomini 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.

[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.

[V]. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

[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.

[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.

[VIII]. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale

(1) Articolo sostituito dall'[art. 21, I. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo precedente recitava: «[I] Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante. [II]. 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. [III]. 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. [IV]. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 68

[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.

[III]. 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.

(1) Articolo sostituito dall'[art. 22, I. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo recitava: «[I]. Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini .[II]. 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. [III]. 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». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 69

[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 condominio, con la maggioranza prevista dall'articolo [1136](#), secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condominio. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

[III]. 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.

[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 (1).

(1) Articolo sostituito dall'[art. 23, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo recitava: «I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condominio, 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 della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 70

[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 (1).

(1) L'[art. 1, d.l. 23 dicembre 2013, n. 145](#), convertito, con modif., in [l. 21 febbraio 2014, n. 9](#), ha inserito le parole: «L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice ». L'articolo era stato sostituito dall'[art. 24, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). Il testo recitava: «[I]. 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». La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 71

[I]. Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo [1129](#) e dal terzo comma dell'articolo [1138](#) del codice è tenuto presso l'associazione professionale (1) dei proprietari di fabbricati.

(1) Soppressa con [d.lg.lt. 23 novembre 1944, n. 369](#).

Art. 71 bis

[I]. 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.

[III]. 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.

[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.

[IV]. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dell'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore. **[V].** 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 (1) (1) (2).

[1] Articolo inserito dall'[art. 25, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

[2] V. [d.m. 13 agosto 2014, n. 140](#), Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali.

Art. 71 ter

[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 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 (1).

(1) Articolo inserito dall'[art. 25, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Art. 71 quater

[I]. (1) Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'[articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28](#)(2), si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

[III]. 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.

[III]. 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.

[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.

[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.

[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.

(1) Articolo inserito dall'[art. 25, l. 11 dicembre 2012, n. 220](#). La modifica è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

(1) Il riferimento va inteso rivolto all'[art. 5, comma 1 bis, d.lg. 4 marzo 2010, n. 28](#), inserito dall'art. 84, comma 1, lett. b), d.l. 21 giugno 2013, n. 69, conv. con modif., dalla [l. 9 agosto 2013, n. 98](#), in quanto il comma 1 dell'art. 5 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza Corte Cost. 6 dicembre 2012, n. 272.

Art. 72

[I]. I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli [63, 66, 67](#) e [69](#).