|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

LEGGE 11 dicembre 2012, n. 220

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici. (12G0241)

(GU n.293 del 17-12-2012)

 Vigente al: 17-12-2012

 La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno

approvato;

 IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

 Promulga

la seguente legge:

 Art. 1

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

 «Art. 1117. - (Parti comuni dell'edificio). - Sono oggetto di

proprieta' comune dei proprietari delle singole unita' 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 nonche' 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 proprieta'

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».

 Avvertenza:

 Il testo delle note qui pubblicato e' stato redatto

 dall'amministrazione competente per materia, ai sensi

 dell'art.10, commi 2 e 3, del testo unico delle

 disposizioni sulla promulgazione delle leggi,

 sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica

 e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana,

 approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo

 fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge

 modificate o alle quali e' operato il rinvio. Restano

 invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi

 qui trascritti.

 Art. 2

 1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono inseriti i seguenti:

 «Art. 1117-bis. - (Ambito di applicabilita'). - Le disposizioni del

presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in

cui piu' unita' immobiliari o piu' edifici ovvero piu' condominii di

unita' immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi

dell'articolo 1117.

 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, puo'

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 effettuarsi 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 nullita', deve indicare

le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione

d'uso.

 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 stabilita' o alla sicurezza del fabbricato o

che ne alterano il decoro architettonico.

 Art. 1117-quater. - (Tutela delle destinazioni d'uso). - In caso di

attivita' 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 attivita' con la maggioranza

prevista dal secondo comma dell'articolo 1136».

 Art. 3

 1. L'articolo 1118 del codice civile e' 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, e' proporzionale al valore dell'unita'

immobiliare che gli appartiene.

 Il condomino non puo' rinunziare al suo diritto sulle parti comuni.

 Il condomino non puo' sottrarsi all'obbligo di contribuire alle

spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la

destinazione d'uso della propria unita' immobiliare, salvo quanto

disposto da leggi speciali.

 Il condomino puo' 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».

 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».

 Note all'art. 4:

 Si riporta il testo dell'articolo 1119 del codice

 civile, come modificato dalla legge qui pubblicata:

 "Art. 1119. Indivisibilita'.

 Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a

 divisione, a meno che la divisione possa farsi senza

 rendere piu' incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino

 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:

 «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

salubrita' 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 unita'

immobiliari o dell'edificio, nonche' 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.

 L'amministratore e' 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 modalita' di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza,

l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente

a fornire le necessarie integrazioni».

 Note all'art. 5:

 Si riporta il testo dell'articolo 1120 del codice

 civile, come modificato dalla legge qui pubblicata:

 "Art. 1120. Innovazioni.

 I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto

 comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le

 innovazioni dirette al miglioramento o all'uso piu' comodo

 o al maggior rendimento delle cose comuni.

 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 salubrita' 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 unita' immobiliari o

 dell'edificio, nonche' 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.

 L'amministratore e' 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 modalita' di

 esecuzione degli interventi proposti. In mancanza,

 l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino

 proponente a fornire le necessarie integrazioni.

 Sono vietate le innovazioni che possano recare

 pregiudizio alla stabilita' 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.".

 Art. 6

 1. L'articolo 1122 del codice civile e' sostituito dal seguente:

 «Art. 1122. - (Opere su parti di proprieta' o uso individuale). -

Nell'unita' immobiliare di sua proprieta' ovvero nelle parti

normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in

proprieta' esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino

non puo' eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero

determinino pregiudizio alla stabilita', alla sicurezza o al decoro

architettonico dell'edificio.

 In ogni caso e' data preventiva notizia all'amministratore che ne

riferisce all'assemblea».

 Art. 7

 1. Dopo l'articolo 1122 del codice civile sono inseriti i seguenti:

 «Art. 1122-bis. - (Impianti non centralizzati di ricezione

radiotelevisiva e di 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 unita'

immobiliari di proprieta' individuale, preservando in ogni caso il

decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia

di reti pubbliche.

 E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di

energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unita'

del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie

comune e sulle parti di proprieta' individuale dell'interessato.

 Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni,

l'interessato ne da' comunicazione all'amministratore indicando il

contenuto specifico e le modalita' di esecuzione degli interventi.

L'assemblea puo' prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto

comma dell'articolo 1136, adeguate modalita' alternative di

esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilita', 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, puo' altresi' subordinare

l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea

garanzia per i danni eventuali.

 L'accesso alle unita' immobiliari di proprieta' 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 unita' abitative.

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

modificazioni:

 a) il primo comma e' sostituito dal seguente:

 «Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai

proprietari delle unita' immobiliari a cui servono. La spesa relativa

e' ripartita tra essi, per meta' in ragione del valore delle singole

unita' immobiliari e per l'altra meta' esclusivamente in misura

proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo»;

 b) la rubrica e' sostituita dalla seguente: «Manutenzione e

sostituzione delle scale e degli ascensori».

 Note all'art. 8:

 Si riporta il testo dell'articolo 1124 del codice

 civile, come modificato dalla legge qui pubblicata:

 "Art. 1124. Manutenzione e sostituzione delle scale e

 degli ascensori.

 Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti

 dai proprietari delle unita' immobiliari a cui servono. La

 spesa relativa e' ripartita tra essi, per meta' in ragione

 del valore delle singole unita' immobiliari e per l'altra

 meta' esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di

 ciascun piano dal suolo.

 Al fine del concorso nella meta' della spesa, che e'

 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 proprieta'

 comune.".

 Art. 9

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

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

Quando i condomini sono piu' di otto, se l'assemblea non vi provvede,

la nomina di un amministratore e' fatta dall'autorita' giudiziaria su

ricorso di uno o piu' 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 societa', anche

la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i

registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonche' i

giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta

all'amministratore, puo' prenderne gratuitamente visione e ottenere,

previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

 L'assemblea puo' subordinare la nomina dell'amministratore alla

presentazione ai condomini di una polizza individuale di

assicurazione per la responsabilita' civile per gli atti compiuti

nell'esercizio del mandato.

 L'amministratore e' tenuto altresi' 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 responsabilita' civile

professionale generale per l'intera attivita' 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, e' affissa l'indicazione delle

generalita', del domicilio e dei recapiti, anche telefonici,

dell'amministratore.

 In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio

o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, e' affissa

l'indicazione delle generalita' e dei recapiti, anche telefonici,

della persona che svolge funzioni analoghe a quelle

dell'amministratore.

 L'amministratore e' obbligato a far transitare le somme ricevute a

qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonche' 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, puo' chiedere di

prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della

rendicontazione periodica.

 Alla cessazione dell'incarico l'amministratore e' tenuto alla

consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al

condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attivita' urgenti

al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad

ulteriori compensi.

 Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea,

l'amministratore e' tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle

somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura

dell'esercizio nel quale il credito esigibile e' 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 puo' essere deliberata in ogni tempo

dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure

con le modalita' previste dal regolamento di condominio. Puo'

altresi' essere disposta dall'autorita' 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

irregolarita'. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarita'

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

puo' rivolgersi all'autorita' 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 puo' rivalersi

nei confronti dell'amministratore revocato.

 Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarita':

 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, nonche' di deliberazioni dell'assemblea;

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

settimo comma;

 4) la gestione secondo modalita' che possono generare

possibilita' 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 formalita' 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.

 In caso di revoca da parte dell'autorita' giudiziaria, l'assemblea

non puo' nominare nuovamente l'amministratore revocato.

 L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo

rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullita' della

nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attivita'

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.

 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, nonche' a quelli

realizzati da enti pubblici non economici o societa' private senza

scopo di lucro con finalita' sociali proprie dell'edilizia

residenziale pubblica».

 Art. 10

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

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

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 generalita' 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 unita' immobiliare, nonche' 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;

 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del

registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di

contabilita'. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresi'

annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le

deliberazioni nonche' le brevi dichiarazioni rese dai condomini che

ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro e' 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, nonche' gli estremi del decreto in caso di provvedimento

giudiziale. Nel registro di contabilita' sono annotati in ordine

cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i

singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro puo' tenersi

anche con modalita' 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».

 Art. 11

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

 «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

contabilita', di un riepilogo finanziario, nonche' di una nota

sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei

rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea

condominiale puo', in qualsiasi momento o per piu' annualita'

specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la

contabilita' del condominio. La deliberazione e' assunta con la

maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa

spesa e' ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di

proprieta'. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento

sulle unita' 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.

 L'assemblea puo' anche nominare, oltre all'amministratore, un

consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli

edifici di almeno dodici unita' immobiliari. Il consiglio ha funzioni

consultive e di controllo».

 Art. 12

 1. Al primo comma dell'articolo 1131 del codice civile, le parole:

«dall'articolo precedente» sono sostituite dalle seguenti:

«dall'articolo 1130».

 Note all'art. 12:

 Si riporta il testo del primo comma dell'articolo 1131

 del codice civile, come modificato dalla legge qui

 pubblicata:

 "Art. 1131. Rappresentanza.

 Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo

 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di

 condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la

 rappresentanza dei partecipanti e puo' agire in giudizio

 sia contro i condomini sia contro i terzi.

 (Omissis).".

 Art. 13

 1. L'articolo 1134 del codice civile e' sostituito dal seguente:

 «Art. 1134. - (Gestione di iniziativa individuale). - 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».

 2. All'articolo 1135 del codice civile sono apportate le seguenti

modificazioni:

 a) al primo comma, il numero 4) e' 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) e' aggiunto, in fine, il seguente comma:

 «L'assemblea puo' 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 nonche'

di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine

di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la

vivibilita' urbana, la sicurezza e la sostenibilita' ambientale della

zona in cui il condominio e' ubicato».

 Art. 14

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

 «Art. 1136. - (Costituzione dell'assemblea e validita' delle

deliberazioni). - L'assemblea in prima convocazione e' 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 meta' del

valore dell'edificio.

 Se l'assemblea in prima convocazione non puo' 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 e' 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

e' 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 entita' e le deliberazioni di

cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonche'

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 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.

 L'assemblea non puo' 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 e' 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 puo' adire

l'autorita' 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.

 L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della

deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorita'

giudiziaria.

 L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio

della causa di merito non sospende ne' interrompe il termine per la

proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non

espressamente previsto, la sospensione e' 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».

 Art. 16

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

modificazioni:

 a) il terzo comma e' 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

puo' essere impugnato a norma dell'articolo 1107»;

 b) e' aggiunto, in fine, il seguente comma:

 «Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o

detenere animali domestici».

 Note all'art. 16:

 Si riporta il testo dell'articolo 1138 del codice

 civile, come modificato dalla legge qui pubblicata:

 "Art. 1138. Regolamento di condominio.

 Quando in un edificio il numero dei condomini e'

 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, nonche' le norme per la

 tutela del decoro dell'edificio e quelle relative

 all'amministrazione.

 Ciascun condomino puo' prendere l'iniziativa per la

 formazione del regolamento di condominio o per la revisione

 di quello esistente.

 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 puo' essere impugnato a norma

 dell'articolo 1107.

 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.

 Le norme del regolamento non possono vietare di

 possedere o detenere animali domestici.".

 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».

 Note all'art. 17:

 Si riporta il testo del numero 1) del primo comma

 dell'articolo 2659 del codice civile, come modificato dalla

 legge qui pubblicata:

 "Art. 2659. Nota di trascrizione.

 Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve

 presentare al conservatore dei registri immobiliari,

 insieme con la copia del titolo, una nota in doppio

 originale, nella quale devono essere indicati:

 1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e

 il numero di codice fiscale delle parti, nonche' il regime

 patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto

 risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da

 certificato dell'ufficiale di stato civile; la

 denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di

 codice fiscale delle persone giuridiche, delle societa'

 previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro

 quinto e delle associazioni non riconosciute, con

 l'indicazione, per queste ultime e per le societa'

 semplici, anche delle generalita' delle persone che le

 rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii

 devono essere indicati l'eventuale denominazione,

 l'ubicazione e il codice fiscale.

 (Omissis).".

 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, e' sostituito dal seguente:

 «Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di

ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza

bisogno di autorizzazione di questa, puo' ottenere un decreto di

ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed e'

tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo

interpellino i dati dei condomini morosi.

 I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in

regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri

condomini.

 In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta

per un semestre, l'amministratore puo' sospendere il condomino moroso

dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento

separato.

 Chi subentra nei diritti di un condomino e' obbligato solidalmente

con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a

quello precedente.

 Chi cede diritti su unita' immobiliari resta obbligato solidalmente

con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui

e' trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che

determina il trasferimento del diritto».

 Art. 19

 1. L'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice

civile e disposizioni transitorie e' sostituito dal seguente:

 «Art. 64. - 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.

 Contro il provvedimento del tribunale puo' essere proposto reclamo

alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione

o dalla comunicazione».

 Art. 20

 1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice

civile e disposizioni transitorie, il terzo comma e' sostituito dai

seguenti:

 «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 e'

annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei

dissenzienti o assenti perche' non ritualmente convocati.

 L'assemblea in seconda convocazione non puo' tenersi nel medesimo

giorno solare della prima.

 L'amministratore ha facolta' di fissare piu' 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».

 Note all'art. 20:

 Si riporta il testo del terzo comma, dell'articolo 66

 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e

 disposizioni transitorie, come modificato dalla legge qui

 pubblicata:

 "Art. 66.

 (Omissis).

 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 e' annullabile ai sensi

 dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o

 assenti perche' non ritualmente convocati.

 L'assemblea in seconda convocazione non puo' tenersi

 nel medesimo giorno solare della prima.

 L'amministratore ha facolta' di fissare piu' riunioni

 consecutive in modo da assicurare lo volgimento

 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. 21

 1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice

civile e disposizioni transitorie e' sostituito dal seguente:

 «Art. 67. - Ogni condomino puo' intervenire all'assemblea anche a

mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini

sono piu' di venti, il delegato non puo' rappresentare piu' di un

quinto dei condomini e del valore proporzionale.

 Qualora un'unita' immobiliare appartenga in proprieta' indivisa a

piu' persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante

nell'assemblea, che e' 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 piu' 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 piu'

condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun

partecipante puo' chiedere che l'autorita' giudiziaria nomini il

rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii

interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante,

l'autorita' giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno

solo dei rappresentanti gia' nominati, previa diffida a provvedervi

entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorita'

giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in

persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

 Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera

non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e

comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio

l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei

rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in

assemblea.

 All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la

partecipazione a qualunque assemblea.

 L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio

esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria

amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi

comuni.

 Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai

proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi

del diritto di cui all'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.

 Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per

il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

 Art. 22

 1. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice

civile e disposizioni transitorie e' 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 unita' immobiliare e'

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 unita' immobiliare».

 Art. 23

 1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice

civile e disposizioni transitorie e' sostituito dal seguente:

 «Art. 69. - I valori proporzionali delle singole unita' immobiliari

espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono

essere rettificati o modificati all'unanimita'. 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 unita' immobiliari, e' alterato per

piu' di un quinto il valore proporzionale dell'unita' immobiliare

anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo e'

sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

 Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi

nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai

sensi dell'articolo 68, puo' essere convenuto in giudizio unicamente

il condominio in persona dell'amministratore. Questi e' tenuto a

darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo puo' essere revocato

ed e' tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

 Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica

o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte

in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

 Art. 24

 1. L'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice

civile e disposizioni transitorie e' sostituito dal seguente:

 «Art. 70. - Per le infrazioni al regolamento di condominio puo'

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

e' devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese

ordinarie».

 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 attivita' di formazione periodica in materia di

amministrazione condominiale.

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

necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello

stabile.

 Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche

societa' 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 condominii a favore dei

quali la societa' 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 puo' convocare senza formalita'

l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

 A quanti hanno svolto attivita' di amministrazione di condominio

per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di

entrata in vigore della presente disposizione, e' consentito lo

svolgimento dell'attivita' 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 e' 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 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

inammissibilita', presso un organismo di mediazione ubicato nella

circoscrizione del tribunale nella quale il condominio e' situato.

 Al procedimento e' 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 necessita' 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 e' 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, gia' 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».

 Art. 27

 1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le

parole: «con le maggioranze 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».

 Note all'art. 27:

 Si riporta il testo dell'articolo 2, comma 1, della

 legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il

 superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

 negli edifici privati.), come modificato dalla legge qui

 pubblicata:

 "Art. 2. 1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le

 innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad

 eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo

 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed

 all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente

 della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonche' la

 realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di

 dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilita'

 dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono

 approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in

 seconda convocazione, con le maggioranze previste dal

 secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

 (Omissis).".

 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».

 Note all'art. 28:

 Si riporta il testo dell'articolo 26, commi 2 e 5,

 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione

 del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale

 dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle

 fonti rinnovabili di energia.), come modificato dalla legge

 qui pubblicata:

 "Art. 26. Progettazione, messa in opera ed esercizio di

 edifici e di impianti.

 (Omissis).

 2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti

 volti al contenimento del consumo energetico ed

 all'utilizzazione delle fonti di energia di cui

 all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di

 certificazione energetica o una diagnosi energetica

 realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni

 condominiali sono valide se adottate con la maggioranza

 degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti

 almeno un terzo del valore dell'edificio.

 (Omissis).

 5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi

 di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per

 il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base

 al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di

 condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo

 comma dell'articolo 1120 del codice civile.

 (Omissis).".

 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».

 Note all'art. 29:

 Si riporta il testo dell'articolo 2-bis, comma 13, del

 decreto legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con

 modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66

 (Disposizioni urgenti per il differimento di termini in

 materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e

 digitali, nonche' per il risanamento di impianti

 radiotelevisivi.), come modificato dalla legge qui

 pubblicata:

 "Art. 2-bis. Trasmissioni radiotelevisive digitali su

 frequenze terrestri. Sistemi audiovisivi terrestri.

 (Omissis).

 13. Al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione

 delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le

 opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni

 necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del

 codice civile. Per l'approvazione delle relative

 deliberazioni si applica l'articolo 1120, secondo comma,

 dello stesso codice. Le disposizioni di cui ai precedenti

 periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di

 benefici fiscali.

 (Omissis).".

 Art. 30

 1. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e

straordinaria nonche' per le innovazioni sono prededucibili ai sensi

dell'articolo 111 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e

successive modificazioni, se divenute esigibili ai sensi

dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione

del codice civile e disposizioni transitorie, come sostituito

dall'articolo 18 della presente legge, durante le procedure

concorsuali.

 Note all'art. 30:

 Si riporta il testo dell'articolo 111, del regio

 decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento,

 del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata

 e della liquidazione coatta amministrativa.):

 "Art. 111. Ordine di distribuzione delle somme.

 Le somme ricavate dalla liquidazione dell'attivo sono

 erogate nel seguente ordine:

 1) per il pagamento dei crediti prededucibili;

 2) per il pagamento dei crediti ammessi con

 prelazione sulle cose vendute secondo l'ordine assegnato

 dalla legge;

 3) per il pagamento dei creditori chirografari, in

 proporzione dell'ammontare del credito per cui ciascuno di

 essi fu ammesso, compresi i creditori indicati al n. 2,

 qualora non sia stata ancora realizzata la garanzia, ovvero

 per la parte per cui rimasero non soddisfatti da questa.

 Sono considerati crediti prededucibili quelli cosi'

 qualificati da una specifica disposizione di legge, e

 quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure

 concorsuali di cui alla presente legge; tali crediti sono

 soddisfatti con preferenza ai sensi del primo comma n.

 1).".

 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,».

 Note all'art. 31:

 Si riporta il testo dell'articolo 23, primo comma, del

 codice di procedura civile, come modificato dalla legge qui

 pubblicata:

 "Art. 23. Foro per le cause tra soci e tra condomini.

 Per le cause tra soci e' competente il giudice del

 luogo dove ha sede la societa'; per le cause tra condomini,

 ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo

 dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

 (Omissis).".

 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.

 La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sara' inserita

nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica

italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla

osservare come legge dello Stato.

 Data a Roma, addi' 11 dicembre 2012

 NAPOLITANO

 Monti, Presidente del Consiglio dei

 Ministri

Visto, il Guardasigilli: Severino

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |