

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

Articolo 1117. - (Parti comuni dell'edificio)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se non risulta il contrario dal titolo che, a pena di nullità, deve precisarne la diversa destinazione d'uso:

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

2) i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed essere espresso in millesimi da apposita tabella allegata.

Ai soli fini della ripartizione delle spese, la tabella deve tener conto dell'uso anche potenziale delle parti comuni come determinato dalla legge e dal titolo".

Articolo 2.

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

Articolo 1117 bis. (Ambito di applicabilità)

Le disposizioni del presente Capo si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui agli articoli 873 e seguenti e quelle relative alla corrispondente tutela si applicano, in quanto compatibili, tenendo conto della condizione dei luoghi, delle destinazioni d'uso, nonché dell'amenità, della comodità e delle altre particolari caratteristiche ambientali e reddituali.

Articolo 1117 ter. (Partecipazione ed usi omogenei)

Le deliberazioni delle assemblee che riguardano le parti comuni sono annullabili se non sono approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso.

Articolo 1117 quater. (Modificazioni e sostituzioni delle parti comuni)

La sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, salvo quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 1120, può essere approvata dall'assemblea, fermo restando quanto previsto dall'articolo 1117 ter, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore complessivo, nei soli casi in cui ne risulti cessata l'utilità ovvero risulti egualmente realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea deve essere effettuata mediante raccomandata con avviso di ricevimento non meno di trenta giorni liberi prima della data di convocazione, deve individuare le parti comuni, deve indicare l'oggetto della deliberazione e deve descrivere il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che si intendono apportare.

La convocazione deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o in quelli a tal fine destinati.

La deliberazione, se approvata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore, può produrre effetto anche con l'adesione successiva da parte di partecipanti al condominio non presenti all'assemblea che deve essere espressa in forma scritta all'amministratore, a pena di decadenza, nei sessanta giorni successivi alla comunicazione, tale da rappresentare il valore di almeno i due terzi del condominio e di almeno un terzo dei partecipanti allo stesso. I termini di cui all'articolo 1137 decorrono dalla data di scadenza di tale termine.

La deliberazione, a pena di nullità, deve:

1) essere assunta con atto ricevuto da pubblico ufficiale o scrittura privata autenticata;

2) contenere la dichiarazione espressa dell'amministratore dell'attuazione degli adempimenti di cui al secondo comma;

3) determinare l'indennità che, ove richiesta, è attribuita ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Articolo 1117 *quinquies*. (Tutela delle destinazioni d'uso)

In caso di attività contraria alla destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni agisca per la tutela degli interessi comuni.

In mancanza dell'amministratore o se l'amministratore non provvede entro trenta giorni dalla diffida, ogni condomino può chiedere che il tribunale ne ordini la cessazione in via di urgenza, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Il danno deve essere determinato tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati da ciascun interessato, nonché della gravità della colpa e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni.

Articolo 3. 1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

Articolo 1118. (Diritti dei partecipanti sulle cose comuni)

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore delle parti di sua proprietà esclusiva, se il titolo non dispone altrimenti.

Il valore proporzionale di ogni unità immobiliare non può essere modificato che da atti o da sentenze che devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

Il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle parti comuni o modificando la destinazione d'uso della sua proprietà esclusiva, sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione, né esserne liberato da alcuni degli altri condomini.

Articolo 4. 1. All'articolo 1120 del codice civile, il comma 1 è sostituito dal seguente:

Articolo 1120. (Innovazioni)

Salvo che la legge non disponga diversamente, 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.

Ove le opere e gli interventi siano connessi alla sicurezza ed alla salubrità degli edifici e degli impianti sono valide le deliberazioni approvate con la maggioranza prevista dal comma secondo dell'articolo 1136.

Articolo 5.

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

Articolo 1122 (Opere nell'edificio)

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso esclusivo ai sensi dell'articolo 1117, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso indicata nel titolo qualora ciò rechi danno alle parti comuni o alle altrui proprietà immobiliari, o ne diminuisca comunque il godimento o il valore.

Se le modifiche comportano l'esecuzione di opere, deve essere data comunicazione delle stesse all'amministratore.

Articolo 6.

1. Dopo l'articolo 1122 è inserito il seguente:

Articolo 1122-bis (Opere individuali di interesse collettivo)

Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici condominiali non possono essere fatti o mantenuti impianti od opere se non nelle condizioni di sicurezza prescritte dalla legge.

La mancanza delle condizioni di sicurezza si considera situazione di pericolo imminente rispetto all'integrità delle parti comuni e delle altre parti di proprietà esclusiva, nonché rispetto all'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano o abitualmente accedono al condominio, anche ai fini della tutela giurisdizionale.

Il detentore a qualunque titolo di unità immobiliari di proprietà o di uso esclusivo deve consentire l'accesso, previo interpello dell'amministratore, a un tecnico qualificato nominato d'accordo con l'amministratore stesso ovvero, in mancanza, nominato dall'assemblea se ne fanno richiesta due condomini, al fine di accertare che gli impianti e le opere sono stati realizzati o sono mantenuti in condizioni di sicurezza per la sanità e l'incolumità pubblica.

Il condomino, dopo essere stato interpellato, può, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso.

In mancanza, non può impedirlo, ma è esonerato dalla spesa se non risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma e in ogni caso gli è dovuta un'indennità se l'accesso cagiona danno.

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di ostacolo all'ispezione ai fini dei precedenti commi.

Se dall'ispezione risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma, il condomino deve comunicare all'amministratore le modalità e il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori di messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità e il tempo dell'accesso per ogni opportuna verifica.

In mancanza, l'amministratore predispone senza ritardo, con la collaborazione del tecnico qualificato, il piano di intervento con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguire e lo comunica ai condomini.

L'inerzia del condomino interessato o del detentore a qualunque titolo importa approvazione del piano e delle modalità per la sua esecuzione.

Se l'amministratore manca o rimane inerte per dieci giorni dopo che anche un solo condomino lo abbia diffidato ad agire, l'iniziativa per l'ispezione e per le attività successive può essere assunta anche da uno solo degli interessati di cui al primo comma.

L'inerzia dell'amministratore è considerata grave irregolarità ai fini della revoca dell'incarico.

Nei confronti di coloro che non permettono l'ispezione, o che contestano il piano di intervento, ovvero che ostacolano o contestano l'esecuzione di esso, può essere proposta denuncia di danno temuto ai sensi dell'articolo 1172, previa, se ritenuta opportuna, istanza di accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'articolo 696 del codice di procedura civile.

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano d'intervento deve essere integrata con una relazione in cui sono elencati dettagliatamente i lavori eseguiti e i materiali impiegati.

Copia della documentazione è conservata negli atti del condominio.

Tutti i soggetti indicati nel primo comma hanno diritto ad avere copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari.

Articolo 7 1. All'articolo 1124 del codice civile, il primo comma è sostituito dal seguente:

Articolo 1124 (*Manutenzione e ricostruzione delle scale*)

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono e dei locali che costituiscono corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale.

Articolo 8.1. L'articolo 1129 è sostituito dal seguente:

Articolo 1129 (*Nomina e revoca dell'amministratore*)

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina amministratore uno di essi o un terzo.

Se l'assemblea non provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini, nomina amministratore uno di essi o altro condomino da essi indicato; in caso di mancata designazione o di mancata accettazione, nomina un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve dichiarare i propri dati anagrafici, di avere il godimento dei diritti civili, l'eventuale appartenenza ad associazioni di categoria, gli altri condomini amministrati il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia dell'originale dall'amministratore che ne attesta la conformità.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, aperto al pubblico, deve essere affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, aperto al pubblico, deve essere affissa l'indicazione della generalità e dei recapiti, anche telefonici della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Il condominio, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, può deliberare che l'amministratore nominato, prima dell'accettazione, presti idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, anche mediante prestazione di fideiussione.

Sono privi di effetto, in mancanza della relativa prestazione, la nomina o il rinnovo del suo incarico.

L'amministratore è obbligato a collocare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini in specifico conto separato, con modalità idonee a consentirne l'accesso a fini informativi da parte di ciascun condomino.

Per gli edifici di oltre nove unità immobiliari, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo, dispone altresì le modalità e i limiti con i quali l'amministratore può prelevare somme dal conto condominiale, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di forma congiunta con l'amministratore.

Analogamente l'Assemblea provvede nel caso in cui siano da essa stabilite spese straordinarie.

Le somme versate non sono soggette a revocatoria fallimentare e a revocatoria ordinaria.

I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino.

Il compenso dell'amministratore comprende le operazioni necessarie alla successione nel suo incarico.

Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore un compenso determinato dall'assemblea in funzione del tempo necessario, non superiore a venti giorni, per le operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro verbale e di ogni altro carteggio relativo ad operazioni di riscossione delle

quote nonché a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare il pregiudizio degli interessi comuni e dei singoli condomini.

L'amministratore è sempre tenuto a mettere in mora gli obbligati inadempienti decorsi trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile.

L'amministratore è obbligato a intraprendere iniziative giudiziarie per la riscossione forzata delle somme dovute da ciascun obbligato, incluse quelle di cui all'articolo 63, comma 1 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

In mancanza, scaduto tale termine, gli obbligati in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà.

In tal caso, l'amministratore risponde nei confronti dei terzi nei limiti delle somme non riscosse per le quali non abbia attivato le iniziative di cui al primo periodo del presente comma.

Salvo diversa deliberazione, l'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

L'assemblea convocata per la revoca può deliberare sulla nomina del nuovo amministratore.

L'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità dell'amministratore, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte di cui al primo comma:

a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore;

b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

c) la gestione che generi confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;

d) aver consentito senza che ve ne fossero i presupposti, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio;

e) l'omissione delle iniziative di cui al nono e al decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute da ciascun obbligato entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile.

Articolo 9. 1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente:

Articolo 1130 (Attribuzioni dell'amministratore)

L'amministratore, oltre agli obblighi ed ai compiti di cui alla disposizione precedente, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, incluse quella di cui all'articolo 1117-*quater*, 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;

5) eseguire tutti gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni unità immobiliare nonché da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà e dagli atti concernenti l'attuazione delle normative di sicurezza. Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o non esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della titolarità del bene. Il giudice di pace,

qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del condomino inadempiente;

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 condominiali, al fine di garantire la tutela degli assenti, devono essere annotati: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, i contenuti delle discussioni e delle delibere formate nelle assemblee, nonché le dichiarazioni espresse dai singoli condomini che ne facciano richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate, in successione tra loro, le date della nomina e della revoca di ogni amministratore succedutosi nel condominio, nonché la descrizione del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche in via informatica;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-*quater* .

Il rendiconto condominiale è redatto secondo i criteri di cassa e di competenza ed in ogni caso nella forma atta a consentire una chiara verifica delle voci di spesa e di entrata e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste.

Il rendiconto annuale deve essere accompagnato da una relazione esplicativa di tutta la gestione con l'indicazione anche dei principali problemi risolti e da risolvere nell'interesse del condominio.

Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare, in relazione ai rispettivi diritti, può prendere visione dei documenti giustificativi.

Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per cinque anni dalla data dell'ultima registrazione.

Per edifici di oltre nove unità immobiliari l'assemblea può nominare, unitamente all'amministratore, un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini.

Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo e su delega dell'assemblea, quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante del condominio, può assumere in via provvisoria le funzioni dell'amministratore, anche nel caso di dimissioni di questo o scadenza dell'incarico senza che l'assemblea abbia provveduto alla nuova nomina.

Articolo 10. **1. All'articolo 1131 sono apportate le seguenti modificazioni:**

a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: "L'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed è legittimato ad eseguire gli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione si considera non apposto";

b) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente: "L'amministratore, anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio".

Articolo 11.1. L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:

Articolo 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 dissenziente può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione; l'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

L'atto di citazione deve essere notificato, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i partecipanti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Al predetto termine di impugnativa si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742.

Qualora vi siano valide ragioni per temere che l'imminente esecuzione della volontà assembleare comporti un pregiudizio irreparabile del diritto vantato, l'impugnativa con richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere proposta con ricorso depositato nella cancelleria del giudice competente per il merito.

La proposizione di rimedi cautelari preventivi sospende il termine di decadenza dell'impugnativa. Il termine è altresì sospeso a seguito della proposizione di ricorsi a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o altri organismi ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori ove previsti nel regolamento di condominio e nuovamente decorre dopo dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura conciliativa e in ogni caso dopo che sono trascorsi novanta giorni dall'avvio della stessa.

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa.

Articolo 12. 1. Il comma 3 dell'articolo 1138 del codice civile, è sostituito dal seguente:

Articolo 1138, terzo comma

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e, controfirmato da ogni votante, deve essere allegato al relativo verbale di approvazione facendone parte integrante, salve le disposizioni in materia di formazione e di sottoscrizione degli atti in via telematica".

Articolo 13.

1. L'articolo 1139 del codice civile è abrogato.

Articolo 14.

1. All'articolo 2643 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

"a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

"14) gli atti e le sentenze, nonché le delibere di cui all'articolo 1117-*quater*, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti e le domande giudiziali che li riguardano;"

b) dopo il numero 14), è aggiunto il seguente:

"15) gli atti che operano la modificazione della proprietà o di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti ovvero impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni o a complessi di beni per realizzare interessi meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico ai sensi dell'articolo 1322."

Articolo 15.

1. All'articolo 2659 del codice civile, sono apportate le seguenti modificazioni:

"a) al numero 1), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "Per i condomini, devono essere indicate la denominazione, ubicazione e codice fiscale.";

b) dopo il secondo comma, è aggiunto, in fine, il seguente: "Le trascrizioni delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* e degli atti che impongano, vietano o modificano specifiche destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, eseguite a favore e contro i condomini si considerano eseguite a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Gli atti di cui al numero 14-*bis* dell'articolo 2643 devono essere trascritti a favore e contro le parti medesime."

Articolo 16.

1. All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

"a) dopo il primo comma, è aggiunto il seguente: "Gli obbligati in regola con i pagamenti hanno il beneficio della preventiva escussione. Il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme dovute da ciascuno obbligato entro tre mesi dal giorno il cui il credito è divenuto esigibile deve essere comunicato dall'amministratore ai creditori del condominio ancora insoddisfatti.";

b) il comma 2, è sostituito dal seguente: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, la solidarietà perdura fino a quando non sia stata comunicata all'amministratore copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro";

c) il comma 3, è sostituito dal seguente: "In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore può sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria riconosca in via d'urgenza l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi. Il divieto di sospensione non può avere durata superiore a sei mesi."

Articolo 17.

1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il comma 1 è sostituito dal seguente: "Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal dodicesimo

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".

Articolo 18. 1. **All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie il comma 3 è sostituito dai seguenti:** "L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, specificando il luogo e l'ora della riunione. La incompleta o mancata convocazione dei condomini determina l'annullabilità della delibera assembleare impugnabile, nei termini di decadenza di cui all'articolo 1137 del codice civile, solo dai condomini, assenti o dissenzienti, titolari del diretto interesse alla completezza della convocazione in quanto da questa pretermessi.

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

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando i condomini con un unico avviso ove sono indicate le ulteriori date di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di ulteriori convocazioni".

Articolo 19. **L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:**

Ogni proprietario di ogni unità immobiliare può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai condomini interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i condomini di ciascun edificio e i proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, ovvero i condominii formati da più edifici o da condominii di unità immobiliari designano con la maggioranza dell'articolo 1136, comma quinto, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, a precisare il valore proporzionale delle singole proprietà e ad esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata, nonché di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* e eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

All'amministratore non possono essere conferiti poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge né deleghe per la partecipazione all'assemblea. Il condomino che sia amministratore non ha diritto di voto nelle materie che riguardano la sua attività.

L'usufruttuario, ovvero, salvo espresso patto contrario, il conduttore, di un piano o porzione di piano esercita il diritto di voto nella delibera che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni ed è obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle spese relative.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio ed in quelle dell'articolo 1117-*quater* il diritto di voto spetta invece al proprietario.

Articolo 20.

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il numero 2), è aggiunto il seguente:

"3) quando risultino alterati in conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio".

Articolo 21. 1. **All'articolo 7 del codice di procedura civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:** "nonché per le procedure relative all'accertamento da parte dell'amministratore della titolarità dell'immobile ai fini del corretto inserimento e mantenimento nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6 del codice civile".

Articolo 21-*bis*. 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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile".

Articolo 21-*bis*. 1. **All'articolo 26 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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile"