



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

LA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE; ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE nella sessione del 6 luglio 2016 ha esaminato ed approvato in sede referente il progetto di legge "IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI" accogliendo gli emendamenti riportati nel seguente testo evidenziati in grassetto o interlineato:

IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI

CAPITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
(Oggetto e finalità)

1. La presente legge disciplina il Condominio di edificio, i rapporti fra condomini e la funzione e i requisiti dell'amministratore condominiale.

Art. 2
(Definizione e requisiti del Condominio)

1. Il Condominio è la coesistenza della proprietà superficaria esclusiva, spettante a ciascun partecipante sul proprio piano o porzione di piano, con la comunione forzosa su alcune parti dell'edificio non suscettibile di divisione.

2. Ogni Condominio deve dotarsi di un codice identificativo univoco rilasciato dalla Camera di Commercio della Repubblica di San Marino a seguito di iscrizione ad apposito registro pubblico detenuto dalla Camera di Commercio medesima denominato "Registro dei Condomini di edificio". I requisiti per l'iscrizione al "Registro dei Condomini di edificio" sono definiti con decreto delegato.

3. A seguito dell'iscrizione al "Registro dei Condomini di edificio", l'amministratore del Condominio di edificio richiede all'Ufficio Tributario il rilascio del Codice Operatore Economico.

4. L'iscrizione al "Registro dei Condomini di edificio" e il rilascio del Codice Operatore Economico conferiscono il diritto all'apertura di un conto corrente bancario intestato al "Condominio d'edificio" da parte dell'amministratore di condominio a ciò appositamente delegato dall'assemblea condominiale.

5. È da considerarsi Condomino ai fini della presente legge il proprietario del piano o porzione di piano ubicata in un edificio.

6. Qualora il bene immobile sia detenuto a titolo di locazione finanziaria, è da considerarsi Condomino ai fini della presente legge, il locatore **conduttore** finanziario.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

7. Nella presente legge per "valore dell'edificio" si intende il valore millesimale.

CAPITOLO II
PARTI COMUNI E CRITERI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 3
(Parti comuni)

1. Costituiscono Condominio negli edifici, tutti quei beni, servizi ed impianti che sono parti comuni, con la sola esclusione del diritto di superficie spettante ad ogni partecipante sul proprio piano o porzione di piano.
2. Sono parti comuni in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, a titolo meramente esemplificativo, salva diversa disposizione contenuta nel titolo **di proprietà**, i seguenti beni:
 - a) il suolo su cui sorge l'edificio ed i locali accessori, le fondazioni, le travi, i pilastri, i tetti completi in ogni loro parte, le scale, gli ascensori, i portoni d'ingresso, i portici, gli accessi pedonali e carrabili, i cortili e le facciate degli edifici;
 - b) i locali destinati ai servizi di portineria, lavanderia, riscaldamento centralizzato ed ogni altro luogo destinato al servizio comune;
 - c) i servizi e gli impianti di acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, telefono, ricezione radio televisiva e wifi ed accesso a qualunque e a qualsiasi flusso informativo anche da satellite o via cavo fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni delle singole unità immobiliari;
 - d) le condotte orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere fino alle diramazioni delle singole proprietà, i pozzi e le cisterne;
 - e) le canne fumarie e di aspirazione, compresi i portelli di ispezione ed i comignoli; e comunque tutte le parti destinate all'uso comune dell'edificio.

Art. 4
(Determinazione delle quote)

1. Il regolamento di Condominio di ciascun edificio deve tenere conto delle quote millesimali di proprietà, calcolate in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive e/o all'uso che ciascun Condomino esercita su determinate parti comuni.
2. La redazione delle apposite tabelle millesimali, costituenti parte integrante del regolamento di Condominio, deve essere affidata ad un tecnico iscritto ad apposito albo sammarinese dall'assemblea dei condomini secondo le maggioranze previste dall'articolo 22, comma 6, ovvero dall'Autorità Giudiziaria in caso di controversia **sulle tabelle millesimali**, su istanza **motivata** anche di un singolo Condomino.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

3. Le modifiche delle tabelle millesimali di proprietà devono essere approvate dall'assemblea dei condomini secondo le maggioranze previste dall'articolo 22, comma 6, ad eccezione dei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 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.

Art. 5

(Uso delle parti comuni, loro divisione e scioglimento)

1. Le parti comuni non possono essere di norma occupate dai singoli condomini neppure temporaneamente e con opere di carattere provvisorio, ad eccezione del caso in cui sia necessario effettuare lavori di ripristino da eseguire nelle singole unità di proprietà esclusiva, previa comunicazione all'amministratore.

2. L'occupazione deve essere limitata al tempo strettamente necessario alla esecuzione dei lavori, con spese a carico della parte richiedente.

3. Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, fatta salva l'unanimità dei comproprietari e senza che la divisione renda più incomodo l'uso della cosa.

4. Qualora un edificio o gruppo di edifici appartenenti per piani o porzione 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.

5. Lo scioglimento è deliberato da tutti i comproprietari ovvero è disposto dall'Autorità Giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari dell'intero edificio. Tale disposizione si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle parti indicate all'articolo 3 salvo quanto previsto da leggi speciali.

Art. 6

(Innovazione delle cose comuni)

1. Costituiscono innovazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- b) opere ed interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, al contenimento del consumo energetico degli edifici, alla realizzazione di parcheggi, alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- c) installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque sistema informativo;
- d) trasformazioni di destinazioni d'uso di aree comuni.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

2. Nelle parti comuni pro-indiviso le innovazioni sono consentite esclusivamente con il consenso unanime di tutti i proprietari.
3. Qualora l'innovazione sia volta all'abbattimento delle barriere architettoniche e sia suscettibile di utilizzazione separata, l'assemblea delibera a maggioranza degli intervenuti con il voto favorevole almeno della metà del valore dell'edificio fatto comunque salvo il disposto di cui al comma 3, dell'articolo 156 della Legge 19 luglio 1995 n.87. In tal caso le spese sono interamente a carico della parte richiedente.
4. Nel caso sopra previsto 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, debitamente rivalutate in relazione al periodo trascorso fra la realizzazione ed il pagamento.
5. Nelle parti comuni pro-diviso, possono essere fatte innovazioni dal singolo proprietario a proprie spese, purché non ledano i diritti degli altri condomini, non modificchino sostanzialmente il decoro e la struttura architettonica del fabbricato e non diminuiscano l'uso e il godimento delle parti comuni anche di uno solo dei condomini.

Art. 7

(Ripartizione delle spese. Disposizioni generali)

1. 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 dall'assemblea, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno così come risultano dalle tabelle millesimali, salvo diversa convenzione da adottarsi con deliberazione unanime dell'assemblea.
2. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa a causa di fatti evidenti in base alla struttura del bene ed alla destinazione di esso quale risulta dallo stato dei luoghi, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Tale diversa ripartizione, ovvero l'esonero dalla partecipazione alla spesa, deve risultare espressamente dal regolamento e deve necessariamente essere conosciuta da tutti i condomini.
3. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, 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.
4. Il proprietario di singole porzioni dell'edificio è obbligato principale al pagamento delle spese condominiali sia ordinarie che straordinarie opportunamente approvate in assemblea condominiale.
5. Qualora esista anche un utilizzatore a qualunque titolo, questi è tenuto al pagamento delle spese ordinarie; in difetto di pagamento entro la fine dell'esercizio finanziario, rimane obbligato il proprietario.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

Art. 8

(Criteri per la ripartizione di talune spese)

1. I criteri di ripartizione delle spese previste nei commi che seguono si applicano in mancanza di specifica normativa prevista dal regolamento di Condominio.
2. Le scale e l'ascensore sono mantenuti e ricostruiti 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.
3. 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.
4. 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.
5. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per 1/3 nella spesa delle riparazioni, ricostruzioni od interventi atti a impedire problemi strutturali di sovraccarico del lastrico; gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Art. 9

(Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio)

1. Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, in ottemperanza alle leggi **norme** vigenti in materia.
2. I condomini possono opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio, la stabilità, la sicurezza, l'uso delle cose comuni ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.
3. 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.

Art. 10

(Perimento totale o parziale dell'edificio)

1. Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti almeno i 3/4 del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere tramite l'Autorità Giudiziaria la



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto **nel Regolamento di condominio**.

2. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera con la maggioranza non inferiore a 501 millesimi relativamente alla ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

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

4. Il Condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

CAPITOLO III
DEGLI ORGANI DEL CONDOMINIO. POTERI E ATTRIBUZIONI

Art. 11

(Nomina e revoca dell'amministratore)

1. Quando i Condomini sono più di sei, l'assemblea nomina obbligatoriamente un amministratore, secondo le maggioranze previste dall'articolo 22, comma 5. Se l'assemblea non provvede entro tre mesi dalla costituzione del Condominio ovvero dalla cessazione della carica dell'amministratore, la nomina è fatta dal Commissario della Legge, su istanza di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

2. Della nomina dell'amministratore deve essere data comunicazione alla Camera di Commercio della Repubblica di San Marino **da parte dell'amministratore stesso. La Camera di Commercio** che provvede alla tenuta di un registro pubblico delle amministrazioni condominiali gestito in base a regolamento predisposto dal Direttore della Camera di Commercio **medesima**.

3. Quando i condomini sono un numero inferiore o uguale a sei, essi possono comunque comunicare alla Camera di Commercio il nominativo di chi legalmente rappresenta il Condominio e il nominativo del Condominio stesso.

4. Contestualmente all'accettazione della nomina, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice I.S.S., **il Codice Operatore Economico**, o se è una società, anche la sede legale, la denominazione e il Codice Operatore Economico.

5. Sul luogo di accesso al Condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, deve essere affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore ovvero ~~del responsabile~~ di **chi rappresenta il Condominio nell'ipotesi di cui al comma 3**.

6. L'incarico di amministratore può essere conferito per un periodo **massimo** di tre anni rinnovabili.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

7. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni dell'amministratore, delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

8. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina. Può altresì essere disposta dall'Autorità Giudiziaria, su istanza di ciascun Condomino, al verificarsi di almeno una delle seguenti ipotesi:

a) se non rende il conto della gestione ai sensi del successivo articolo 13;

b) mancata stipula dell'assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta nel termine previsto dal successivo articolo 12, comma 5;

c) in caso di gravi irregolarità.

9. In caso di revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

10. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta **da svolgere, comunicato precedentemente all'atto della nomina o del rinnovo.**

Art. 12

(Requisiti dell'amministratore)

1. Possono esercitare l'attività di amministratore condominiale:

a) le persone fisiche ~~cittadini e/ø~~ residenti **in territorio sammarinese**;

b) le società sammarinesi nelle quale risulti nell'oggetto sociale l'attività di amministrazione di condomini.

2. L'amministratore di Condominio, sia esso persona fisica o giuridica, non deve risultare "Soggetto Inidoneo" ai sensi dell'articolo 1 della Legge 26 febbraio 2006 n.47 e successive modifiche.

3. Se l'amministratore è una persona fisica egli deve non essere interdetto o inabilitato, non deve risultare, **negli ultimi cinque anni**, nell'elenco dei protesti, deve aver conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado, deve aver frequentato un corso di formazione iniziale **in materia di amministrazione condominiale** e svolgere attività di formazione periodica ~~in materia di amministrazione condominiale~~ **nella medesima materia.**

4. La perdita dei requisiti di cui ai superiori commi comporta la cessazione dall'incarico; in tale evenienza ciascun Condominio può convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

5. L'amministratore è obbligato, entro e non oltre quindici giorni dalla nomina, a stipulare una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta. È fatto divieto all'amministratore di operare senza la copertura assicurativa.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

6. Nel caso ricopra il ruolo di amministratore di Condominio una società dotata di apposita licenza, i requisiti previsti per l'amministratore di condominio devono essere in capo all'amministratore delegato della società o almeno ad uno dei dipendenti.

7. Il Congresso di Stato emette apposito decreto delegato per la determinazione dei requisiti minimi di professionalità richiesti per ricoprire la carica di amministratore. Presso la Camera di Commercio viene istituito il Registro degli "Amministratori di Condominio".

8. Può essere amministratore di un condominio superiore a sei condomini anche uno di questi purché abbia frequentato un corso di formazione iniziale di cui al comma 3. In questa condizione l'amministratore del Condominio può in deroga all'articolo 11, comma 4, non essere in possesso del Codice Operatore Economico.

Art. 13

(Attribuzioni dell'amministratore)

1. L'amministratore deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, secondo liquidità di cassa, convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio, e curare l'osservanza del regolamento di Condominio da parte di tutti i condomini, comunicando loro l'infrazione e dandone comunicazione agli altri condomini alla prima assemblea utile;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- c) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni secondo liquidità di cassa, e secondo quanto deliberato in assemblea;
- d) aprire un conto corrente bancario ad uso esclusivo del Condominio e ad esso intestato, previa autorizzazione assembleare sul quale 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; ciascun Condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;
- e) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; può ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, ma in questo ultimo caso deve riferirne alla prima assemblea utile;
- f) presentare domanda, con potere di firma e rappresentanza del Condominio, previa delibera assembleare assunta dalla maggioranza dei condomini rappresentanti almeno 501 millesimi di proprietà, presso i competenti uffici pubblici al fine di ottenere eventuali autorizzazioni necessarie per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti comuni, ovvero qualsiasi altra pratica di carattere condominiale;



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

- g) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee. Nei verbali assembleari deve essere indicato luogo, data, ora, presenze anche per delega, validità o meno, ordini del giorno e tutti gli eventuali allegati;
- h) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario che può non coincidere con l'anno solare;
- i) curare la tenuta anagrafica condominiale contenente le generalità dei condomini. 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, può richiedere le informazioni necessarie alla tenuta dell'anagrafica. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore può acquisire le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- l) conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione degli ultimi cinque anni;
- m) fornire al Condomino che ne faccia richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e degli eventuali condomini morosi, ovvero di cause pendenti;
- n) adempiere agli oneri imposti dalle leggi vigenti in particolar modo in materia di sicurezza e protezione civile.

Art. 14
(Rappresentanza)

1. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di Condominio o dall'assemblea, all'amministratore è attribuita la legale rappresentanza del Condominio.
2. Egli pertanto può agire in giudizio in rappresentanza e nell'interesse del Condominio, previa autorizzazione dell'assemblea adottata a maggioranza dei condomini che rappresentino almeno 501 millesimi di proprietà, sia contro i condomini sia contro i terzi ad eccezione del recupero del credito derivante da spese condominiali già approvate dall'assemblea, per le quali può agire senza la preventiva autorizzazione assembleare. Può altresì essere legittimamente convenuto in giudizio quale legale rappresentante del Condominio per qualunque azione concernente esclusivamente le parti comuni dell'edificio ovvero per questioni che riguardano il Condominio nel suo complesso.
3. All'amministratore sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa e giudiziaria che si riferiscono esclusivamente alle parti comuni del Condominio.
4. Ogni attività dell'amministrazione legata alla rappresentanza va quantificata a vacazione.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

Art. 15

(Dissenso dei condomini rispetto alle liti)

1. Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda ai sensi dell'articolo precedente, il Condomino dissenziente con atto notificato all'amministratore può essere escluso dal pagamento di tutte le spese processuali sostenute dal Condominio nel caso di soccombenza. In tal caso il Condomino è tenuto, entro e non oltre quindici giorni dall'avvenuta conoscenza della deliberazione **assembleare**, a far conoscere all'amministratore per iscritto il proprio dissenso **motivato**.
2. Se l'esito della lite è stato favorevole al Condominio, il Condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 16

(Provvedimenti presi dall'amministratore)

1. I provvedimenti adottati dall'amministratore nell'ambito delle attribuzioni di cui agli articoli 13 e 14 obbligano i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea condominiale, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti dal seguente articolo 25.

Art. 17

(Spese fatte dal Condomino)

1. II Condomino che ha anticipato delle spese per le cose comuni senza autorizzazione ovvero ratifica dell'amministratore o dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa necessaria ed urgente.

Art. 18

(Assemblea condominiale)

1. L'assemblea del Condominio è formata da tutti i condomini.
2. L'usufruttuario partecipa all'assemblea ed esercita il diritto di voto in luogo del nudo proprietario, negli affari che attengono alla gestione ordinaria e al godimento delle cose e dei servizi comuni.

Art. 19

(Attribuzioni dell'assemblea dei condomini)

1. L'Assemblea è l'organo deliberante del Condominio.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

2. Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:
- all'approvazione e/o modifica del regolamento condominiale;
 - alla nomina, ~~conferma~~ **rinnovo** o alla revoca dell'amministratore;
 - all'approvazione delle tabelle millesimali e/o alla loro modifica;
 - all'approvazione del consuntivo delle spese e alla relativa ripartizione fra i condomini;
 - all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione fra i condomini;
 - alle deliberazioni in merito all'apertura del conto corrente condominiale;
 - alla deliberazione di opere di manutenzione straordinaria ed innovazioni costituendo, se occorre, un fondo speciale.

Art. 20

(Convocazione dell'assemblea)

1. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne è fatta richiesta scritta da due o più condomini che rappresentino almeno 1/6 dei millesimi di proprietà. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta rivolta all'amministratore e in tutti i casi in cui lo stesso amministratore è assente, ovvero non può o non vuole provvedere alla convocazione, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata su iniziativa di ciascun Condomino.
2. L'avviso di convocazione deve essere inviato almeno sette giorni prima della data fissata per l'adunanza a tutti gli aventi diritto, a mezzo posta raccomandata, o ~~comunicazione—fax~~, o posta elettronica **certificata**, o consegna a mano, **in quest'ultimo caso prevedendo la firma del condomino per ricezione. Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, l'avviso di convocazione va inviato a tutti i comproprietari. L'avviso di convocazione deve inoltre essere esposto sul luogo di accesso al Condominio o di maggiore uso comune di cui all'articolo 11, comma 5.**
3. L'avviso di convocazione deve contenere: il luogo, il giorno, l'ora della riunione e l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno e gli eventuali allegati.
4. Nella convocazione devono essere indicati anche il giorno, l'ora e il luogo della seconda convocazione, che può essere fatta nello stesso giorno della prima.

Art 21

(Partecipazione all'assemblea)

1. Ciascun avente diritto può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante come previsto al successivo articolo 24.



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

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

Art. 22

(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

1. L'assemblea è validamente costituita quando consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati, pena l'annullabilità della deliberazione.
2. L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 dei millesimi di proprietà dell'intero edificio e i 2/3 dei condomini; in seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/6 dei millesimi di proprietà.
3. In prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di proprietà dell'intero edificio, fatte salve le maggioranze diverse stabilite dalla presente legge.
4. In seconda convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi di proprietà dei presenti all'assemblea, fatte salve le maggioranze diverse stabilite dalla presente legge.
5. Le deliberazioni che concernono la nomina, il rinnovo e la revoca dell'amministratore ed il suo compenso e quanto previsto dall'articolo 4, ultimo comma, devono essere prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno 501 millesimi di proprietà dell'intero edificio.
6. Le deliberazioni che incidono sul diritto di proprietà del singolo Condomino e l'approvazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali devono essere approvate dalla totalità dei condomini.
7. Le modifiche o le integrazioni al regolamento condominiale che non incidano sui singoli diritti di proprietà possono essere approvate con la maggioranza dei 2/3 dei millesimi di proprietà dell'intero edificio, purché regolarmente inserite all'ordine del giorno.
8. L'assemblea nomina fra i condomini il presidente ed il segretario verbalizzante: a tale ultimo incarico può essere designato anche l'amministratore. Il presidente ha il compito di verificare e dichiarare la regolare costituzione dell'assemblea.

Art. 23

(Verbale dell'assemblea)

1. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige verbale da trascriversi nell'apposito registro a cura dell'amministratore ai sensi del precedente articolo 13, lettera g),



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

sottoscritto dal presidente e dal segretario. **Il suddetto registro deve essere preventivamente vidimato ai sensi di legge.**

2. L'amministratore deve inviare copia del verbale di assemblea a tutti i condomini **e ai comproprietari di cui all'articolo 20, comma 2** entro sessanta giorni dalla data dello svolgimento della stessa, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante consegna a mano, **in quest'ultimo caso prevedendo la firma del condomino per ricezione.**

Art. 24

(Deleghe in assemblea)

1. Ciascun Condomino può rilasciare ad altro Condomino o a persona di sua fiducia delega scritta per partecipare all'assemblea. Ogni persona può essere delegata solo da altri due condomini. Per le deleghe possono essere utilizzati appositi moduli predisposti in fondo all'avviso di convocazione.

2. L'amministratore non può essere delegato **in assemblea nei commi** in cui si deliberi la sua nomina, la revoca, o la conferma.

Art. 25

(Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea)

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

2. Qualora il Condomino assente o dissenziente ritenga la deliberazione assembleare illegittima o contraria al regolamento condominiale, è tenuto a richiedere per iscritto all'amministratore di convocare una nuova assemblea per l'annullamento della delibera impugnata. Qualora l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea nel termine perentorio di dieci giorni, **o qualora l'assemblea debitamente riconvocata confermi la deliberazione inizialmente impugnata**, il Condomino assente o dissenziente può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, chiedendo l'annullamento e la sospensione in via d'urgenza della deliberazione impugnata.

3. Il ricorso all'Autorità Giudiziaria deve essere proposto nel termine perentorio di sessanta giorni, che decorre dalla data di notifica della deliberazione.

4. Il Commissario della Legge, se l'opposizione appare prima facie fondata, può disporre con decreto la sospensione provvisoria della deliberazione. Il decreto è notificato d'ufficio all'Amministratore del Condominio. Entro quindici giorni dalla notifica gli oppositori devono introdurre un procedimento in contraddittorio per l'annullamento della deliberazione. Diversamente l'opposizione si intende decaduta.

5. L'eventuale annullamento delle deliberazioni non pregiudica i diritti dei terzi in buona fede.

6. Le deliberazioni assembleari sono nulle quando:

- a) risultano prive degli elementi essenziali;
- b) riguardano un oggetto impossibile o illecito;



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

- c) hanno ad oggetto innovazioni vietate o adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte;
 - d) hanno un oggetto esorbitante dai compiti dell'assemblea;
 - e) quando ledono i diritti di ciascun Condomino sulle cose o servizi comuni o sono contrari ad interessi generali trascendenti quelli del Condominio e dei suoi partecipanti.
7. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, il quale è tenuto a richiedere per iscritto all'amministratore di convocare una nuova assemblea al fine di dichiarare la nullità della precedente deliberazione.
8. Qualora l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea nel termine perentorio di dieci giorni, è possibile il ricorso all'Autorità Giudiziaria.
9. L'azione diretta a far dichiarare l'annullamento delle deliberazioni assembleari si prescrive entro sei mesi a far data dal compimento dell'atto che dà luogo alla controversia.

CAPITOLO IV
DISPOSIZIONI VARIE

Art. 26
(Regolamento di Condominio)

1. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a sei, 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 di ciascun Condomino nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione ed ai doveri di ciascun Condomino.
2. Ciascun Condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di Condominio. L'iniziativa per la revisione di un regolamento già esistente può essere presa da tanti condomini che rappresentino almeno 1/6 dei millesimi di proprietà.
3. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 22, ed allegato al registro di cui all'articolo 13, lettera g).
4. Il regolamento, debitamente sottoscritto da tutti i condomini, deve essere registrato e **può essere** trascritto presso i registri di conservatoria immobiliare, e dovrà essere indicato in tutti gli atti pubblici di trasferimento di proprietà.
5. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun Condomino, quali risultano dagli atti di acquisto.
6. Qualora non si raggiunga l'unanimità dei condomini per formare il regolamento condominiale, ciascun Condomino può adire l'Autorità Giudiziaria.
7. Il regolamento di Condominio può prevedere l'applicazione di particolari sanzioni o penali per determinate inadempienze o comportamenti di un Condomino, da applicarsi e deliberarsi in assemblea condominiale, ma gli introiti conseguenti a tali



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

sanzioni debbono necessariamente essere destinati alla copertura delle spese ordinarie.

Art. 27

(Riscossione dei contributi)

1. Ciascuno dei condomini è tenuto a versare puntualmente all'amministratore i contributi così come emergenti dal rendiconto condominiale annuale e dal piano di riparto approvati dall'assemblea. L'obbligo del pagamento dei contributi condominiali sorge nel momento in cui l'assemblea approva i documenti citati di cui **all'articolo 28**, comma ~~che precede~~ **1**.
2. Per la riscossione dei contributi in base al piano di ripartizione, l'amministratore può procedere innanzi all'Autorità Giudiziaria con procedura sommaria documentale. La procedura sommaria documentale, disciplinata dalla Rubrica VII, Paragrafo 154, del Libro II delle Leges Statutae e dall'articolo 1 della Legge 17 giugno 1994 n.55 e successive modifiche, si applica, oltre che sulla base dei documenti indicati nel predetto articolo 1 della Legge n.55/1994, anche sulla base dell'estratto autentico del verbale di assemblea dei condomini di approvazione del rendiconto finanziario annuale unitamente al piano di ripartizione, così come collazionato ai sensi del superiore articolo 23, comma 1.
3. Colui che subentra nella proprietà di unità immobiliari poste nel Condominio, risponde in solido con il precedente proprietario dei contributi insoluti ~~degli ultimi tre esercizi finanziari~~ **dell'ultimo anno e dell'esercizio finanziario in corso**.
4. In caso di ritardato pagamento dei contributi da parte di ciascun Condomino, l'amministratore può applicare gli interessi legali per il ritardato pagamento e le eventuali spese di recupero crediti nonché spese dirette ed indirette.
5. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di Condominio lo prevede espressamente, può interrompere al Condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 28

(Criteri per la redazione del bilancio da parte dell'amministratore di Condominio)

1. L'amministratore di Condominio, nella tenuta della contabilità e nella redazione del rendiconto finanziario annuale, si deve attenere ai principi di ordine e correttezza e, nella redazione del bilancio e dei relativi schemi di riparto, deve approntare un documento chiaro e intelligibile, con corretta elencazione e descrizione delle voci dell'attivo e del passivo, in modo che siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione relativa alle entrate e alle uscite.
2. Qualora il regolamento non stabilisca diverse modalità, l'amministratore deve redigere un rendiconto consuntivo delle spese sostenute nell'esercizio precedente ed un rendiconto di previsione per l'esercizio successivo.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

Art. 29

(Consegna della documentazione da parte dell'Amministratore)

1. Alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna al nuovo amministratore 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.
2. Nel caso di suo rifiuto **della documentazione di cui al comma precedente**, il nuovo Amministratore del Condominio può agire giudizialmente anche senza necessità di autorizzazione assembleare.

Art. 30

(Rimborso delle spese anticipate dall'Amministratore del Condominio uscente)

1. L'Amministratore uscente ha diritto di ripetere nei confronti del Condominio il credito derivante da anticipazioni fatte per spese indifferibili e necessarie che devono risultare approvate dall'assemblea.

Art. 31

(Disposizioni di carattere fiscale)

1. L'Amministratore è ~~legittimato~~ **tenuto** a registrare, mediante l'utilizzo del Portale SMaC di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) e comma 2, del Decreto Delegato 3 novembre 2014 n.176, le spese condominiali deducibili sostenute dai condomini, in base alla quota millesimale di proprietà, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera a) della Legge 16 dicembre 2013 n.166. Le modalità tecniche di registrazione delle spese sono disciplinate con circolare dall'Ufficio Tributario così come la modalità di applicazione dell'imposta complementare sui servizi.

Art. 32

(Occupazione spazi condominiali)

1. Gli spazi condominiali, ivi compresi i posti auto, occupati da materiali e/o veicoli in sosta se non autorizzati dall'amministratore secondo quanto deliberato dall'Assemblea, possono essere liberati forzatamente.
2. Nel caso di veicoli questi possono essere rimossi tramite carro attrezzi o bloccati con opportuni dispositivi. I luoghi condominiali soggetti a suddetta norma debbono essere muniti di opportuna e chiara segnaletica a ciò dedicata.
3. I costi per la liberazione e le spese accessorie sono a carico dell'occupante.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

Art. 33

(Responsabilità relative alla raccolta rifiuti porta a porta)

1. Il Condominio degli edifici risponde in solido per gli adempimenti legati alla raccolta dei rifiuti porta a porta. Eventuali sanzioni inerenti tale tipologia di raccolta vengono notificate all'Amministratore del Condominio.

Art. 34

(Disposizioni di attuazione)

1. Sono disposizioni imperative, che non possono essere derogate dal regolamento di Condominio, quelle previste all'articolo 3, comma 2, all'articolo 5, comma 3 e agli articoli 6, 11, 12, 13, 14, 15, 22 e 25.

2. Entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge, ciascun Condominio deve provvedere ad adottare un regolamento ovvero a provvedere all'adeguamento del regolamento esistente ed alle comunicazioni previste dalla presente legge. Il mancato ottemperamento di tale obbligo comporta l'impossibilità di dedurre le spese condominiali nella dichiarazione dei redditi dei singoli condomini **fino a quando non venga adottato il regolamento.**

3. La presente legge è modificabile con apposito decreto delegato entro due anni dalla sua entrata in vigore.

Art. 35

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il centottantesimo **novantesimo** giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.