



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

LA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA nelle sedute dell'8 e 9 maggio 2019, ha esaminato ed approvato in sede referente il Progetto di Legge "IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI" accogliendo gli emendamenti riportati nel seguente testo evidenziati in grassetto o interlineati:

IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Capo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
(*Oggetto e finalità*)

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

Art. 2
(*Definizione e requisiti del Condominio*)

1. Il Condominio negli edifici è la coesistenza della proprietà superficaria esclusiva, spettante a ciascun condomino sul proprio piano o porzione di piano, con la comunione forzosa sulle parti comuni dell'edificio, come definite dal successivo articolo 4.

2. Ogni Condominio deve dotarsi di un codice identificativo univoco, rilasciato dall'Ufficio Attività Economiche, a seguito di iscrizione ad apposito registro pubblico detenuto dall'Ufficio Attività Economiche denominato "Registro dei Condomini".

3. L'iscrizione nel Registro dei Condomini è eseguita su domanda del relativo amministratore, ove presente, o di **un condomino in rappresentanza di** tutti i condomini, in caso di edifici con ~~meno di sei condomini~~ **un numero di condomini inferiore o uguale a otto**. Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- ~~— dati catastali del Condominio, con tabelle millesimali e indicazioni dei proprietari (con tutti i loro dati identificativi);~~
- verbale dell'Assemblea dei condomini che nomina l'amministratore di Condominio, **ove previsto**;
- regolamento di Condominio, ove previsto.

4. L'iscrizione al Registro dei Condomini consente l'identificazione del Condominio nei rapporti con i terzi, e consente, altresì, all'amministratore del Condominio, ovvero,



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

in caso di Condominio con un numero di condomini inferiore o uguale a sei **otto**, alla persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore, di:

- aprire un conto corrente bancario intestato al Condominio, e sottoscrivere la relativa documentazione bancaria, così come previsto dall'articolo 19, comma 2, lettera f);
- sottoscrivere contratti di utenza in nome del Condominio, così come previsto dall'articolo 19, comma 2, lettera g).

5. Ai fini della presente legge, è considerato condomino il proprietario del piano o porzione di piano ubicata in un Condominio.

6. Qualora il bene immobile sia detenuto a titolo di locazione finanziaria, è da considerarsi condomino, ai fini della presente legge, il conduttore finanziario, **per gli atti di ordinaria amministrazione, o il locatore finanziario, per gli atti di straordinaria amministrazione.**

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

Art.3

(Ambito di applicabilità)

1. Le disposizioni della presente legge si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 4.

Capo II

PARTI COMUNI E CRITERI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art.4

(Parti comuni dell'edificio)

1. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico, salvo che risulti diversamente dal titolo:

- a) 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, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- b) le aree destinate a parcheggio, gli accessi pedonali e carrabili, nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- c) 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, le condotte



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere fino alle diramazioni delle singole proprietà, 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, telefonica e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza;

- d) 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. 5

(Determinazione delle quote)

1. La quota del Condominio sulle parti comuni è determinata in millesimi, sulla base delle tabelle millesimali, mediante le quali si determinano i valori delle singole proprietà esclusive e, conseguentemente, l'entità delle quote condominiali di ciascuno.

2. L'assemblea dei condomini, secondo le maggioranze previste dall'articolo 29, comma 4, affida la redazione delle tabelle millesimali ad un tecnico iscritto ad apposito albo sammarinese. In caso di ~~controversia fra i condomini nell'~~ **mancato raggiungimento della suddetta maggioranza per l'individuazione del tecnico di cui al periodo precedente, su istanza motivata anche di un singolo Condomino o dell'amministratore condominiale**, l'Autorità Giudiziaria procede alla nomina del tecnico incaricato della redazione delle tabelle millesimali. In caso di controversia tra i condomini sulla determinazione delle tabelle millesimali, può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche un singolo condomino, con istanza motivata.

3. Le modifiche delle tabelle millesimali di proprietà devono essere approvate dall'assemblea dei condomini secondo le maggioranze previste dall'articolo 29, comma 4, ad eccezione dei seguenti casi:

- a) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- b) 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, **anche a seguito di adesione a sanatoria edilizia**, il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Art. 6

(Diritti dei partecipanti sulle parti comuni)

1. Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

2. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

3. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunciante 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. 7

(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, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al Condominio.

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 4, salvo quanto previsto da leggi speciali.

Art. 8

(Tutela delle destinazioni d'uso)

1. In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dall'articolo 29, comma 1.

Art. 9

(Innovazioni)

1. Costituiscono innovazioni:



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

- a) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
 - b) le opere e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, ~~al contenimento del consumo energetico degli edifici,~~ alla realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - c) 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;
 - d) le trasformazioni e modificazioni delle destinazioni d'uso di parti comuni.
2. Nelle parti comuni pro-indiviso le innovazioni sono consentite esclusivamente con il consenso ~~dei due terzi dei proprietari~~ **della maggioranza dei condomini rappresentanti almeno 501 millesimi di proprietà.**
 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~~ **di un terzo** del valore dell'edificio, fatto comunque salvo ~~il disposto di cui al comma 3, dell'articolo 156 della Legge 19 luglio 1995 n.87~~ **quanto previsto dalla Sezione VI, Capo IV della Legge 14 dicembre 2017 n. 140.** 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.
 6. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 10

(Opere su parti di proprietà o uso individuale)

1. Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

2. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Art. 11

(Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili)

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

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

3. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui all'articolo 29, comma 3, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al comma 2, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di Condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

4. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Art. 12

(Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni)

1. 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 all'articolo 29, comma 3, **fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 21 dicembre 2018 n. 171 in materia di**



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

Art. 13

(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 risultante dalle tabelle millesimali, salvo diversa convenzione da adottarsi con il consenso ~~dei due terzi~~ **dell'unanimità** dei proprietari. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni.
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, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini 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.

Art. 14

(Criteri per la ripartizione di alcune spese)

1. Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal ~~suolo~~ **piano di ingresso principale**.
2. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani **anche** le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.
3. 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,



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

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.

4. 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 un terzo nella spesa delle riparazioni, ricostruzioni od interventi atti ad impedire problemi strutturali di sovraccarico del lastrico; gli altri due terzi 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.

5. I criteri di ripartizione delle spese di cui ai commi che precedono si applicano in mancanza di deroga **di cui all'articolo 13 comma 1** o specifica disciplina prevista dal regolamento di Condominio.

Art. 15

(Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio)

1. Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, in conformità alle norme vigenti in materia e salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

2. I condomini possono opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

3. In ogni caso, la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono.

4. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Art. 16

(Perimento totale o parziale dell'edificio)

1. Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere tramite l'Autorità Giudiziaria la 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 circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

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.

Capo III
DEGLI ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 17
(Nomina e revoca dell'amministratore)

1. Quando i condomini sono più di sei **otto**, l'assemblea nomina un amministratore, secondo le maggioranze previste dall'articolo 29, comma 3. Se l'assemblea non vi provvede entro tre mesi dalla costituzione del Condominio, ovvero dalla cessazione della carica dell'amministratore, la nomina dell'amministratore è fatta dal Commissario della Legge, su istanza di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

2. Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica all'Ufficio Attività Economiche l'accettazione della nomina, unitamente ai propri dati anagrafici e professionali, il codice ISS, il Codice Operatore Economico; se si tratta di società, anche la sede legale, la denominazione ed il Codice Operatore Economico.

3. L'Ufficio Attività Economiche provvede alla tenuta di un registro pubblico delle amministrazioni condominiali.

4. Qualora i condomini siano in numero inferiore o uguale a sei **otto**, essi possono comunque nominare un amministratore e comunicare all'Ufficio Attività Economiche il suo nominativo, ovvero il nominativo della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore, **purché condomino di quell'immobile**.

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 o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore ai sensi del comma 4.

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

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

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



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

9. 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 19;
- b) mancata stipula dell'assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta nel termine previsto dal successivo articolo 18, comma 5;
- c) in caso di gravi irregolarità.

10. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- a) 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;
- b) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui all'articolo 19, comma 2, lettera f);
- d) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del Condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- e) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del Condominio;
- f) 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;
- g) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 19, comma 2, lettere h), **l)** e **m)** **p)**;
- h) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al comma 2 del presente articolo.

11. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

12. 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. Nel caso di suo rifiuto, il nuovo Amministratore del Condominio può agire giudizialmente anche senza necessità di autorizzazione assembleare.

Art. 18

(Requisiti dell'amministratore)

- 1. Possono esercitare l'attività di amministratore condominiale:



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

- a) le persone fisiche residenti in territorio sammarinese;
 - b) le società con sede legale in territorio sammarinese, aventi quale 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 essere in regola con il pagamento di tasse e contributi, 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. **Il corso di formazione iniziale può essere sopperito da una esperienza professionale documentata di almeno 2 anni quale amministratore condominiale.**
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. La polizza deve prevedere massimali adeguati alla quantità di condomini gestiti. È fatto divieto all'amministratore di operare senza la copertura assicurativa.
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 al legale rappresentante della società o in capo ai dipendenti da quest'ultimo appositamente delegati.
7. Può essere amministratore di un Condominio superiore a sei **otto** condomini **e fino a dodici** anche uno di questi purché **sia residente nel medesimo condominio ed** abbia frequentato un corso di formazione iniziale di cui al comma 3. In questa condizione l'amministratore del Condominio può in deroga all'articolo 17, comma 2, non essere in possesso del Codice Operatore Economico.

Art. 19

(Attribuzioni dell'amministratore)

1. L'amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio, con l'uso della relativa firma sia di fronte ai terzi che in giudizio.
2. 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; curare



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

l'osservanza del regolamento di Condominio e osservarne il rispetto anche da parte di tutti i condomini, comunicando loro ogni eventuale 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) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- e) ordinare lavori di manutenzione straordinaria, secondo quanto deliberato in assemblea, ovvero di propria iniziativa, qualora i lavori di manutenzione straordinaria rivestano carattere di urgenza, riferendo, in tal caso, ai condomini nella prima assemblea utile;
- f) ~~previa autorizzazione assembleare,~~ aprire **uno o più conti correnti bancari conto corrente bancario** ad uso esclusivo del Condominio e ad esso intestato/i **presso l'istituto o gli istituti di credito individuati dall'assemblea condominiale**, nonché sottoscrivere la relativa documentazione bancaria; su tale conto corrente, l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio; ciascun Condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;
- g) sottoscrivere contratti di utenza in nome del Condominio;
- h) 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;~~
- i) ~~h-bis)~~ **dare seguito alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni, ovvero qualsiasi altra pratica di carattere condominiale;**
- l) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee;
- m) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice I.S.S. e della residenza o domicilio, nonché i dati catastali di ciascuna unità immobiliare. 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;
- n) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione;



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

- o)** fornire al condomino che ne faccia richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali cause pendenti;
- p)** 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;
- q)** agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea;
- r)** adempiere agli oneri imposti dalle leggi vigenti in particolar modo in materia di adempimenti tributari e fiscali, nonché in materia di sicurezza e protezione civile;
- s)** 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;
- t) s)** curare gli adempimenti di cui al Decreto Delegato 6 agosto 2010 n.146 e successive modifiche, qualora il Condominio rientri tra i locali a maggior rischio in caso di incendio ai sensi dell'Allegato A al medesimo Decreto Delegato.

Art. 20

(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.
3. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del Condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.
4. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

Art. 21
(*Rappresentanza*)

1. Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 19 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di Condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la legale rappresentanza del Condominio. Pertanto, egli può agire in giudizio, in rappresentanza e nell'interesse del Condominio, sia contro i condomini sia contro i terzi, previa autorizzazione dell'assemblea adottata a maggioranza dei condomini che rappresentino almeno 501 millesimi di proprietà, ad eccezione del recupero del credito derivante da spese condominiali già approvate dall'assemblea, per le quali può agire senza la preventiva autorizzazione assembleare.
2. In qualità di legale rappresentante del Condominio, può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio o per questioni che riguardano il Condominio nel suo complesso; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.
3. Ogni attività dell'amministratore legata alla rappresentanza va quantificata a vacazione.

Art. 22
(*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 21, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tal caso il condomino è tenuto a trasmettere all'amministratore per iscritto l'atto motivato di dissenso entro e non oltre quindici giorni dall'avvenuta conoscenza della deliberazione assembleare.
2. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.
3. Se l'esito della lite è stato favorevole al Condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 23
(*Provvedimenti presi dall'amministratore*)

1. I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 30.

Art. 24

(Gestione di iniziativa individuale)

1. 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 necessaria ed urgente.

Art. 25

(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.
3. ~~Il conduttore partecipa all'assemblea ed esercita il diritto di voto in luogo del locatore, negli affari che attengono alla gestione ordinaria e al godimento delle cose e dei servizi comuni.~~

Art. 26

(Attribuzione dell'assemblea dei condomini)

1. L'assemblea è organo deliberante del Condominio.
2. Oltre a quanto stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:
 - a) all'approvazione e modifica del regolamento condominiale;
 - b) alla nomina, al rinnovo o alla revoca dell'amministratore;
 - c) all'approvazione delle tabelle millesimali e alla loro modifica;
 - d) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
 - e) all'approvazione del consuntivo delle spese e alla relativa ripartizione fra i condomini;
 - f) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
 - g) alla deliberazione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, costituendo, ~~se occorre,~~ un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori;



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

- h) a deliberare in merito **all'individuazione dell'istituto o degli istituti di credito presso cui aprire uno più** ~~all'apertura del conti correnti~~ condominiali.

Art. 27

(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, con qualunque mezzo idoneo a garantire la conoscibilità dell'avviso medesimo. Il regolamento di Condominio disciplina quali modalità di inoltro dell'avviso di convocazione sono ritenute idonee a garantire la conoscibilità da parte degli aventi diritto. 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, **previa omissione dell'ordine del giorno**, deve inoltre essere esposto sul luogo di accesso al Condominio o di maggiore uso comune di cui all'articolo 17, 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. 28

(Partecipazione all'assemblea)

1. Ciascun avente diritto può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, previo rilascio di delega scritta ad altro condomino o ad altra persona di fiducia. Ogni persona può essere delegata solo da altri due condomini. Per le deleghe possono essere utilizzati appositi moduli predisposti ed allegati 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.
3. 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.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

Art. 29

(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

1. In prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi dei millesimi di proprietà dell'intero edificio e i due terzi dei condomini; 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 diverse maggioranze previste dalla presente legge.
2. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea si riunisce in seconda convocazione. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un sesto dei millesimi di proprietà dell'intero edificio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un ottavo dei millesimi di proprietà dell'intero edificio.
3. Le deliberazioni che concernono la nomina, il rinnovo e la revoca dell'amministratore ed il suo compenso, le liti attive e passive, la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le deliberazioni di cui all'articolo 5, comma 3, e agli articoli 8, 11, 12 devono essere assunte con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno 501 millesimi di proprietà dell'intero edificio.
4. Le deliberazioni che incidono sul diritto di proprietà del singolo condomino e l'approvazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali devono essere approvate da tanti condomini che rappresentino i due terzi dei millesimi di proprietà dell'intero edificio.
5. Le modifiche o le integrazioni al regolamento condominiale che non incidano sui singoli diritti di proprietà devono essere approvate da tanti condomini che rappresentino nel complesso ~~almeno 501~~ **due terzi dei** millesimi di proprietà dell'intero edificio, purché tali modifiche o integrazioni siano regolarmente inserite all'ordine del giorno.
6. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati, pena la nullità della deliberazione.
7. 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.
8. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore ai sensi dell'articolo 19, comma 2, lettera **ì) I**), sottoscritto dal presidente e dal segretario. Il verbale deve contenere l'indicazione del luogo, data, ora dell'assemblea, i nominativi dei soggetti presenti, anche per delega, l'ordine del giorno e quanto deliberato dall'assemblea.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

9. L'amministratore deve inviare copia del verbale di assemblea a tutti i condomini e ai comproprietari di cui all'articolo 27, comma 2 entro sessanta giorni dalla data dello svolgimento della stessa, a mezzo servizio elettronico di recapito certificato qualificato, o con avviso di ricevimento, o mediante consegna a mano, in quest'ultimo caso prevedendo la firma del condomino per ricezione.

Art. 30

(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, dissenziente o astenuto ritenga la deliberazione assembleare contraria alla legge o al regolamento di Condominio, è tenuto a richiedere per iscritto all'amministratore di convocare una nuova assemblea per l'annullamento della deliberazione illegittima, nel termine perentorio di 30 giorni che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

3. 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, dissenziente o astenuto può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, chiedendo l'annullamento della deliberazione impugnata. Contestualmente alla richiesta di annullamento della deliberazione impugnata, può essere richiesta la sospensione in via d'urgenza della stessa.

4. Il ricorso all'Autorità Giudiziaria deve essere proposto nel termine perentorio di sessanta giorni, che decorre dalla data di deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

5. 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.

6. L'eventuale annullamento della deliberazione non pregiudica i diritti dei terzi in buona fede.

7. Le deliberazioni assembleari sono nulle qualora:

- a) risultino prive degli elementi essenziali;
- b) abbiano un oggetto impossibile o illecito;
- c) abbiano ad oggetto innovazioni vietate o adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte;
- d) abbiano un oggetto esorbitante rispetto ai compiti dell'assemblea;
- e) ledano i diritti di ciascun condomino sulle cose o servizi comuni o siano contrarie ad interessi generali trascendenti quelli del Condominio e dei suoi partecipanti.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

8. 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.

9. Qualora l'amministratore non provveda alla convocazione dell'assemblea nel termine perentorio di dieci giorni, è possibile il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

10. 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.

CAPO IV
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ALTRE DISPOSIZIONI

Art. 31
(Regolamento di Condominio)

1. Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a sei **otto**, 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.

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 29, comma 4, ed allegato al registro di cui all'articolo 19, comma 2, lettera **ì) I)**

4. Il regolamento, ~~debitamente sottoscritto da tutti i condomini~~, deve essere registrato presso l'Ufficio del Registro e Conservatoria, e può essere trascritto presso i registri di conservatoria immobiliare, e dovrà essere indicato in tutti gli atti pubblici di trasferimento di proprietà. **Nel caso in cui il regolamento incida sul diritto di proprietà di uno o più condomini, lo stesso deve essere sottoscritto da tutti i condomini.**

5. Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun Condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e in nessun caso possono derogare alle disposizioni dell'articolo 4, dell'articolo 6, comma 2, dell'articolo 7, comma 3 e degli articoli 9, 17, 18, 19, 21, 22, 29 e 30.

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 sanzioni debbono necessariamente essere destinati alla copertura delle spese ordinarie **o straordinarie.**



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

Art. 32

(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 20, comma 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 29, comma 8.
3. Colui che subentra nella proprietà di unità immobiliari poste nel Condominio, risponde in solido con il precedente proprietario dei contributi insoluti ~~dell'ultimo anno~~ **degli ultimi due anni** 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. 33

(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. 34

(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.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE CIVILE,
RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA, BENI
CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

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.

Art. 35

(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 **nel caso in cui i rifiuti siano depositati nell'unico raccoglitore a disposizione del condominio; in caso contrario risponde il singolo condomino negligente. In caso di responsabilità solidale del Condominio, eventuali sanzioni inerenti tale tipologia di raccolta vengono notificate all'Amministratore del Condominio.**

Capo V

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE

Art. 36

(Disposizioni di attuazione)

1. Entro ~~un anno~~ **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.

Art. 37

(Entrata in vigore)

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