



OSSERVAZIONI SULLA LEGGE 220 DEL 2012

**NUOVA NORMATIVA IN MATERIA DI CONDOMINIO
NORME DEROGABILI E NORME INDEROGABILI**

A cura di Germana Granieri Segretario Nazionale A.N.A.I.P.



Art. 1117 Bis Ambito di applicazione Norma derogabile

- Non si comprende bene quale sia l'ambito di applicazione della norma che mette sullo stesso piano le singole unità immobiliari, i singoli edifici pur facenti parte dello stesso condominio ed i super condomini.

Art. 1117 ter. Norma derogabile

- La norma è in contrasto con l'Art. 66 delle Disp. di Att. del Cod. Civ. (norma inderogabile), che prevede modalità e termini di convocazione diversi. (Solo se l'Art. 66 avesse fatto una esplicita deroga, sarebbe stato corretto).
- È, anche, in contrasto con l'Art. 1136 del Cod. Civ. (anch'essa norma inderogabile che tratta la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni). Sarebbe stato corretto deliberare con i 4/5 dei millesimi e delle teste se fosse stato richiamato nell'Art. 1136 del Cod. Civ.
- Contrasta, anche, con l'Art. 1122 bis (Norma derogabile) che al 3° comma parla di modificazioni delle parti comuni dell'edificio per l'installazione di impianti individuali sulle stesse parti comuni, prevedendo come modalità di delibera il 5° comma dell'Art. 1136.

Art. 1118. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

- Da due commi iniziali si è passati a quattro commi.
- Sempre e solo il secondo è inderogabile mentre sono derogabili il terzo ed il quarto comma.
- Nel 3° comma si potrebbe ipotizzare, per esempio, la possibilità, da parte di un condomino, di non contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni (Il costruttore ha fatto sottoscrivere anni fa, con un regolamento di natura contrattuale a tutti i condomini che non pagherà le spese condominiali fino a quando tutte le sue unità immobiliari resteranno invendute. Ieri la



clausola, essendo la norma inderogabile non era valida, dal 18 giugno in poi, ciò sarà possibile perché il comma è derogabile).

- Il 4° comma potrebbe addirittura essere modificato da un regolamento di natura contrattuale antecedente che prevede la possibilità di non potersi distaccare dall'impianto di riscaldamento.

Art. 1120. Innovazioni - Norma inderogabile.

- Nulla si è modificato nel primo comma, ma tanto si è variato con il secondo. (Forse sarebbe stato più corretto lasciare tutto invariato).
- Si rilevano al punto 3, due negazioni che dovranno trovare la loro giusta interpretazione.

Art. 1122. bis Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Norma derogabile

- Come già detto in contrasto con l'Art. 1117 ter anch'essa norma derogabile.

Art. 1126. Lastrici solari di uso esclusivo - Norma derogabile, unica norma che avrebbe dovuto essere rivisitata, a causa del notevole contenzioso in materia, e soprattutto anche perché non chiarisce la differenza fra uso esclusivo e proprietà del lastrico solare.

Art. 1129. Nomina revoca ed obblighi dell'amministratore. Norma inderogabile



- Da una attenta lettura dell'articolo, sembrerebbe che solo le società e non i singoli amministratori, debbano fornire ai condomini la sede legale, ecc.
- Altra incongruenza è la polizza assicurativa da adeguare al massimale dei lavori straordinari di ogni singolo condominio. Quanto pagherà di premio l'amministratore per ottemperare a ciò? È la ditta appaltatrice dei lavori, a dover dare garanzie in tal senso e non l'amministratore.
- Al 7° comma forse il termine transitare dovrebbe essere sostituito con devono avvenire solo ed esclusivamente.
- All'8° comma si richiede che l'amministratore, alla cessazione dell'incarico, debba operare senza ulteriori compensi, per le attività urgenti. E se il mancato o tardivo passaggio delle consegne fosse da imputare al suo successore?
- È obbligo dell'amministratore adire le vie legali nei confronti dei condomini morosi, perché aspettare sei mesi dalla chiusura dell'esercizio visto che gli atti possono essere fatti sia in fase di preventivo e sia in fase di consuntivo?
- Al 10° comma si precisa che l'amministratore dura in carica un anno e si intende rinnovato per eguale durata, quindi a fine gestione non si dovrebbe portare all'ordine del giorno il rinnovo della nomina dell'amministratore. Ciò contrasta con quanto stabilito al punto 1 del 1° comma dell'Art. 1135 (norma derogabile) in cui si asserisce che l'assemblea delibera sulla conferma dell'amministratore, ecc...
- Sempre lo stesso comma dell'Art. 1129 demanda ad una apposita assemblea la convocazione sia per la revoca e sia per le dimissioni dell'amministratore.
- All'undicesimo comma si precisa che la revoca può essere deliberata dall'assemblea in ogni tempo con le modalità previste per la sua nomina o si demanda la revoca dell'amministratore, alle modalità previste dal regolamento di condominio, quando lo stesso regolamento non ha potere di nomina e poi, quali potrebbero essere tali modalità?



- Nell'Articolo dovrebbe essere contenuto quando indicato nel 71 bis delle Disp. di Att. del Cod Civ. norma derogabile che potrebbe essere variata da un futuro regolamento di condominio e far decadere i requisiti indispensabili per la nomina dell'amministratore.

Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore. Norma derogabile solo in parte in base

all'Art. 1131 norma inderogabile che ne sancisce i limiti.

- Al 3° punto si dovrebbe aggiungere anche la gestione straordinaria
- È corretto, invece, che l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non possa più essere rinominato nel condominio. Addirittura sarebbe opportuno che allo stesso fosse impedito di svolgere la professione almeno per un periodo.
- Se l'amministratore non riesce a reperire le certificazioni di sicurezza delle singole unità immobiliari, che deve fare non avendo i mezzi ed i modi per procurarseli? Il 12° comma al punto 7 dice che costituisce grave motivo di irregolarità per cui l'amministratore potrebbe essere revocato o dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino.
- I punti per cui l'amministratore potrebbe essere revocato, sono gli 8 previsti nel 12° comma dell'Art. 1130 del Cod. Civ.
- Addirittura, la nomina potrebbe essere nulla, in base al 14° comma dello stesso articolo 1130, se l'amministratore, all'atto della sua nomina ed a ogni rinnovo non specifica analiticamente il suo compenso per l'attività svolta, forse si doveva precisare da svolgere.
- Nel 15° comma si fa riferimento all'Art. 1717 sul mandato per il sostituto del mandatario in caso che l'amministratore sia una società.

Art. 1130-bis. Rendiconto condominiale. Norma derogabile

- Forse le “questioni pendenti” di cui parla l’articolato, sono solo i crediti ed i debiti del condominio che appaiono nel prospetto finanziario. Dovrebbero essere annotati nell’elenco delle spese pagate e non pagate del rendiconto in modo da far emergere nel riparto i crediti ed i debiti effettivi di ogni singolo condomino anche per consentirne il sicuro recupero delle somme stesse e poter effettuare un raffronto con il prospetto finanziario così come dovrebbe avvenire fra il registro delle entrate e delle uscite (contabilità) ed il prospetto finanziario.
- Se a fine gestione i condomini approvano il rendiconto presentato dall’amministratore, perché nominare un revisore contabile per più annualità specifiche? Forse sarebbe auspicabile che i condomini provvedano di anno in anno a ciò, anche perché agli stessi è consentito prendere visione dei documenti giustificativi in qualunque tempo.
- La norma è derogabile, ma diventa inderogabile poiché richiamata, nell’Art. 1129 come gravi irregolarità e nel 1130 come attribuzioni minime dell’amministratore stabilite dal 1131 norma inderogabile.

Art. 1131. Rappresentanza. Norma inderogabile.

- L’assemblea conferisce all’amministratore la rappresentanza dei partecipanti al condominio (Mandatario con rappresentanza), tant’è che agisce in giudizio in nome e per conto dei condomini sia contro i condomini stessi e sia contro i terzi estranei al condominio.

Non si comprende pertanto perché nell’Art. 67 delle Disp. di Att. del Cod. Civ., altra norma inderogabile, si obbliga l’assemblea di ogni singolo condominio, nei casi previsti dall’Art. 1117 bis, con più di 60 condomini, ad eleggere, con il 5° comma dell’art. 1136 un rappresentante. Non dovrebbe essere l’amministratore del singolo condominio, visto che è il legale rappresentante dei partecipanti al condominio stesso, a partecipare nell’assemblea



della gestione ordinaria del “super Condominio” e per la nomina dell’amministratore? Diverso sarebbe se tutti i condomini fossero gestiti da un unico amministratore.

Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

Norma derogabile

- Viste le innumerevoli incombenze dell’amministratore è proprio inimmaginabile che un professionista non venga remunerato per le sue prestazioni professionali per giunta quasi triplicate.
- In questo articolo si parla di conferma dell’amministratore, mentre nel 1° comma dell’Art. 1129, norma inderogabile, si parla di nomina dell’amministratore e poi si precisa al 10° comma che l’incarico dell’amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. Cosa si scriverà nell’ordine del giorno dell’assemblea? Nomina – Conferma o rinnovo?
- È inutile far riferimento all’impiego del residuo attivo o passivo della gestione che non può proprio esistere nel condominio in quanto le somme residue, sono dei condomini che hanno versato in più o in meno di quanto a loro spettante.
- Al punto 4 di detto articolo si prevede la costituzione di un fondo per i lavori straordinari, ma non si precisa che il fondo debba essere liquido e quindi riscosso prima della relativa stipula del contratto e dell’inizio dei lavori.

Art. 1136. Costituzione dell’assemblea e validità delle deliberazioni.

Norma inderogabile.

- La norma parla solo di assemblea di prima o di seconda convocazione, perché l’attuale legislatore lo ha poi scordato nel 5° comma dell’Art. 66 delle Disp. di Att.?
- In tutte le costituzioni e deliberazioni, resta invariato il valore millesimale ma varia il numero delle teste.



- In seconda convocazione si possono addirittura deliberare, le innovazioni, con la maggioranza calcolata nel terzo delle teste ed i 2/3 del valore millesimale dell'edificio.
- Al 6° comma si stabilisce che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto siano stati convocati. Chi lo verifica? La figura del presidente è sparita anche dall'Art. 67 delle Disp. di Att. e questa attribuzione all'amministratore non è data? Forse si dovrebbe inserire al primo punto dell'ordine del giorno di ogni assemblea, nomina del presidente e del segretario, per risolvere temporaneamente il problema, tranne se la nomina non è prevista in un regolamento di condominio sia esso contrattuale o assembleare.
- Chi verifica la validità delle deleghe e chi controlla se i comunisti hanno nominato l'amministratore della comunione esistente in una unità immobiliare del condominio, perché sia titolato ad intervenire in seno all'assemblea del condominio?
- Al 7° comma si fa riferimento al processo verbale. Chi lo redige se non è prevista in nessun articolo del Codice la figura del segretario? Né tanto meno questa è anche una attribuzione dell'amministratore.
- Non si fa alcun riferimento al fatto che le delibere riguardanti quanto previsto dal 1117 ter. debbano essere prese con i 4/5 dei millesimi e delle teste in deroga al presente articolo inderogabile.

Art. 1137 Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea. Norma inderogabile

- È stata aggiunta la figura dell'astenuuto, che può impugnare la delibera, non contemplata nemmeno nelle norme sulla comunione.
- È stato aggiunto un 4° comma, nel quale si precisa che la sospensione proposta prima della causa di merito, non sospende né interrompe il termine per l'impugnazione della deliberazione.



La sospensione è disciplinata dalle norme del c.p.c. contenute nel libro IV titolo I capo III Sezione I con esclusione del sesto comma dell'Art. 669 octies. Ma all'amministratore interessa poco quanto nulla. La norma è fatta per i condomini ed i loro legali.

Art. 1138. Regolamento di condominio. Norma inderogabile

- L'ultimo comma inserito in questo articolo, lede in modo totale il diritto del condomino che ha acquistato a suo tempo, una unità immobiliare sapendo che in quel condominio non era permesso detenere animali. Oltretutto, viene meno l'accordo unanime fra le parti previsto da un contratto.
- Si desume che questa norma sia inderogabile perché nel penultimo comma contiene l'elencazione delle norme inderogabili.
- Il legislatore non ha variato l'Art.155 delle Disp. di Att. del Cod. Civ che demanda all'ultimo comma dell'Art. 1138 l'elenco delle norme inderogabili, oggi contenuto nel penultimo comma. L'ultimo parla infatti della detenzione degli animali in condominio.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL NUOVO CODICE CIVILE

Art. 63

- È stato aggiunto che il fornitore creditore del condominio debba chiedere all'amministratore i nominativi dei condomini morosi per agire prima nei loro confronti e poi contro gli altri condomini.
- Nel 4° comma si precisa che chi **subentra** nei diritti di un condomino, resta obbligato solidalmente con lo stesso per l'anno in corso e l'anno precedente. Nel successivo 5° comma si asserisce invece che chi **cede** i diritti su di una unità immobiliare



è responsabile con l'avente causa per i contributi maturati fino a quando non è stata inviata copia autentica del titolo che trasmette il trasferimento del diritto all'amministratore. (Se ne deduce che dovrebbe essere solo il venditore ad inviare copia dell'atto, mentre potrebbe essere anche l'acquirente). Ed ancora sembrerebbe che l'amministratore possa decidere di richiedere il pagamento delle quote condominiali indifferente nei confronti dell'uno o dell'altro, anche se per periodi diversi.

Art. 66

- Norma inderogabile del Cod. Civ. sancisce che l'avviso di convocazione deve pervenire ai condomini almeno 5 giorni prima dell'adunanza in prima convocazione con ben specifiche modalità. Perché l'art. 1117 ter, norma derogabile, prevede tempi e modalità diverse non essendo citato come deroga in questo articolo?
- È impossibile pensare che l'amministratore, per tenere l'assemblea in tempi brevi, possa convocarla ed aggiornarla dandone comunicazione ai condomini con un unico avviso. Di certo il condomino assente non sa se l'assemblea si è conclusa o sia stata aggiornata.
- E, se si è tenuta in prima convocazione e non ha esaurito tutti gli argomenti all'ordine del giorno, si aggiorna in prima o si va in seconda convocazione? Forse, per evitare maggior contenzioso sarebbe bene essere più chiari.
- Al 1° comma si precisa che, in caso di omessa tardiva o incompleta convocazione di un condomino, la deliberazione dell'assemblea può essere annullata ai sensi dell'Art. 1137 del Cod. Civ. su istanza dei **dissenzienti o assenti**, ma i dissenzienti sono coloro che in assemblea hanno votato contro la deliberazione. Come hanno fatto ad emettere voto contrario se non sono stati convocati?

Art. 67

- Questa norma inderogabile è quella che presenta una serie infinita di contraddizioni.
- Nel 1° comma dà facoltà al condomino di intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante.
- Sancisce poi che se i condomini sono più di 20 ogni condomino non può essere portatore di più di un quinto delle deleghe dei partecipanti al condominio (condomini) e del valore proporzionale di 1000 millesimi (dovrebbe indicare quindi i 4/5 di 1000 ossia 200 millesimi se il condominio è composto da 1000/1000) .
- Se un condomino ha 400 millesimi non può farsi rappresentare da nessuno e viene quindi, meno il suo diritto di farsi rappresentare in assemblea sancito dal primo periodo dell'articolato dello stesso comma.
- Le tesi che questa norma ha fatto scaturire sono due oltre quella su citata che sembrerebbe la più corretta, e cioè:
 - Se un condomino è stato delegato da 8 condomini, in un condominio composto da 22 condomini, per complessivi 180 millesimi può o no votare in assemblea?
 - E, viceversa se un condomino è portatore di una sola delega per 249 millesimi, che succede?In entrambi i casi, è rispettato uno solo dei due parametri previsti.
- Ed in fine, i millesimi del delegato sono compresi con quelli dei rappresentanti o no?
- Diritto che, invece, gli resta se il condominio è composto da meno di 20 condomini e cessano di sussistere le due condizioni indispensabili di un quinto delle deleghe ed un quinto dei millesimi. In questo caso, ogni condomino può intervenire in assemblea con quante deleghe vuole indipendentemente dal valore millesimale. Un limite a ciò potrebbe essere dettato da un regolamento di natura contrattuale sempre che il condominio non sia formato da più di 20 condomini, perché in questo caso, vale la norma.



- Non si chiarisce invece se l'usufruttuario possa o no delegare.
- Si rammenta che l'amministratore, in base all'Art. 1131 norma inderogabile del codice, è il legale rappresentante dei partecipanti al condominio. Pertanto, se in un super condominio i condomini sono più di 60, ed i condomini sono tutti gestiti dallo stesso amministratore o se un amministratore gestisce oltre al super condominio anche un altro edificio, ogni condominio dovrà eleggere (con il 5° comma dell'Art. 1136) il rappresentante del proprio condominio (edificio), per evitare conflitti d'interesse. Solo in questo caso risulterebbe corretta la nomina del rappresentante, altrimenti detta nomina non ha ragione di esistere.
- Se non c'è più la figura del presidente chi decide se il diritto di voto spetta all'usufruttuario o al nudo proprietario garantendo a questi soggetti i loro diritti? Chi controlla le deleghe o la nomina dell'amministratore della comunione esistente in una unità immobiliare del condominio?
- L'amministratore non può più essere portatore di deleghe, ma se è anche condomino, che succede? Vale lo stesso principio? Secondo me sì.

Art. 71

- Non ha ragione di esistere. Si fa riferimento al 4° comma dell'Art. 1129 che con questa riforma non parla più di registri ma dell'assicurazione dell'amministratore. Il 3° comma del 1138 fa riferimento all'approvazione del regolamento, ma non più al registro che lo deve contenere. Poteva tranquillamente essere abrogata.

Art. 71 Bis

Tutto ok tranne:



- La norma è derogabile ed un futuro regolamento, di un condominio nascente o già esistente, potrebbe eliminare tutti i requisiti.
- La mancanza di alcuni requisiti per l'amministratore nominato fra i condomini non è corretta in quanto i diritti ed i doveri sono gli stessi. Perché queste differenze? E se un condomino è titolare di 3 o più unità immobiliari in condomini diversi potrebbe alla fine gestire tutti i condomini pur in assenza dei requisiti?
- Forse aggiungendo il condomino residente nel condominio, sarebbe più corretto e si eliminerebbero tanti improvvisati.
- Stessa cosa dicasi per l'amministratore che ha gestito / gestisce il condominio da almeno un anno, nell'arco dei 3 anni precedenti all'entrata in vigore della legge, che dovrebbe essere confermato dalla richiesta del codice fiscale del condominio abbinato al codice fiscale dell'amministratore che deve essere variato entro trenta giorni dalla data della nomina all'agenzia delle entrate.
- Il corso base di formazione e l'aggiornamento periodico dovrebbero essere richiesti per tutti gli amministratori senza distinzione alcuna.

Art. 71 quater

- Premesso che la norma è derogabile, non si capisce perché inserire la mediazione nel condominio quando la Corte Costituzionale ha sentenziato l'incostituzionalità della mediazione.

Art. 155

- Al secondo comma fa riferimento all'ultimo comma dell'Art. 1138 che parla degli animali nel condominio invece che al penultimo dove sono elencate le norme inderogabili.



Art. 155 bis

- Non risultano affatto chiare le modalità di delibera anche perché in contraddizione con quanto stabilito al 3° comma dell'Art. 1122 bis.

Art : 27, 28, 29, 30, 31 e 32 della suddetta legge.

- Art 27 alza il quorum deliberativo per la legge 13 sulle barriere architettoniche che invece andrebbe riportato alle vecchie condizioni.
- Risultano corrette le elencazioni fatte dagli altri articoli riguardanti le leggi speciali.
- Importante è invece l'Art. 30 che asserisce la preducibilità delle spese condominiali.

Roma, 13 maggio 2013

Germana Granieri