

ANAGRAFE CONDOMINIALE

In base all'art. 1130 c.c., così come modificato dalla L. 220/12, gli amministratori di condominio hanno l'obbligo di "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente... ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" del condominio stesso.

Il registro di anagrafe condominiale deve contenere, per gli impianti condominiali e per quelli di ciascuna unità immobiliare, i seguenti documenti, TNE 5/13, pag. 12 ÷ 22:

- la DICO dell'impianto (o in sua assenza la DIRI), per gli impianti realizzati a partire dal 13/3/90;
- la DICO relativa agli eventuali interventi di adeguamento dell'impianto previsti per legge, per gli impianti realizzati prima del 13/3/90;¹
- la documentazione relativa alla manutenzione periodica degli impianti (prevista dal DM 37/08, art. 8, c.2 e inoltre dal Dlgs 81/08, art. 86 per i luoghi di lavoro);
- il verbale di verifica periodica ai sensi del DPR 462/01, per gli impianti delle unità immobiliari adibite a luogo di lavoro.

Alcuni amministratori ritengono di adempiere all'obbligo posto a loro carico dall'art. 1130 c.c. semplicemente richiedendo al proprietario di ciascuna unità immobiliare una dichiarazione che "gli impianti sono conformi a tutta la normativa di sicurezza in vigore" (in alternativa, il proprietario deve segnalare nella dichiarazione le non conformità dell'impianto).

In sintesi alcuni amministratori, invece di acquisire "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" degli impianti del condominio, richiedono un'autodichiarazione al proprietario di ciascuna unità immobiliare.

Per valutare se in questo modo l'amministratore rispetti il disposto di cui all'art. 1130 c.c., occorre prendere in considerazione due aspetti:

- l'attendibilità dei dati così acquisiti dall'amministratore;
- la ratio della norma di cui all'art. 1130 c.c.

Il proprietario di una unità immobiliare non ha (in generale) alcuna competenza in materia di sicurezza degli impianti e dunque "i dati", relativi alla sicurezza degli impianti, acquisiti dall'amministratore attraverso un'autodichiarazione del proprietario non hanno la benché minima attendibilità.

La ratio della norma di cui all'art. 1130 c.c. è evidente. Il legislatore, imponendo all'amministratore l'obbligo di acquisire e conservare "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" del condominio, si è prefisso il precipuo



scopo di garantire la sicurezza del condominio stesso (a meno che non si voglia sostenere che il legislatore avesse invece soltanto lo scopo di raccogliere della carta).

Dunque, per adempiere al proprio obbligo, l'amministratore deve acquisire i dati che consentano una effettiva e reale valutazione delle condizioni di sicurezza degli impianti, il che non avviene se l'amministratore si limita ad acquisire un'autodichiarazione dei proprietari delle unità immobiliari, i quali, non possedendo alcuna competenza in materia di impianti, non possono fornire in alcuna informazione realmente utile a fini di sicurezza. In conclusione, l'amministratore che si limita a richiedere ai proprietari delle unità immobiliari un'autodichiarazione in ordine alla sicurezza degli impianti, non adempie all'obbligo, previsto dall'art. 1130 c.c. in quanto acquisisce dati privi di attendibilità e non si pone nella condizione di perseguire l'obiettivo della sicurezza dell'edificio condominiale che è il fine ultimo della raccolta dati prevista dal legislatore mediante il registro di anagrafe condominiale. L'obbligo dell'amministratore è dunque quello di acquisire i "dati" degli impianti tramite le dichiarazioni (DICO o DIRI) di installatori o professionisti.² Le responsabilità per un amministratore che (nei fatti) violi il disposto l'art. 1130 c.c. sono note: ad esempio in caso di infortunio in una parte comune dell'edificio, per un difetto dell'impianto elettrico di una unità immobiliare, l'amministratore risponderà dell'infortunio stesso a titolo di colpa specifica.³

Visto che l'obiettivo comune è quello di perseguire la sicurezza degli impianti, gli abbonati a TuttoNormel che operano in ambito civile possono portare a conoscenza degli amministratori, con i quali sono in contatto, il contenuto del presente articolo.

A tale fine gli interessati possono scaricare il file PDF di questa pagina e degli altri riferimenti TuttoNormel al seguente link: www.tne.it/condominio.htm

¹ Gli interventi di adeguamento degli impianti ante 13/3/90 erano prima previsti dal DPR 447/91 e sono ora imposti dal DM 37/08, art. 6, c.3. Nel caso particolare di impianti realizzati prima del 1/3/90, ma già adeguati, non è necessaria la DICO.

² Alcune associazioni di amministratori, correttamente, suggeriscono ai propri associati di adottare tale condotta.

³ Vedere anche TNE 3/07, pag. 12-13 e TNE 1/00 pag. 3-4.

IMPIANTI NEL CONDOMINIO: NUOVE REGOLE



Dopo circa 70 anni, durante i quali si sono registrati solo interventi marginali e alcune leggi speciali, il legislatore ha modificato le norme che disciplinano il condominio negli edifici.¹

In particolare, la legge n. 220 del 11/12/12 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", pubblicata sulla G.U. n. 293 del 17/12/12, ha cambiato in modo sostanziale il Codice Civile.²

Tenuto conto delle modifiche introdotte e del numero di soggetti coinvolti, la legge entra in vigore a partire dal 18/6/13 (sei mesi dopo la sua pubblicazione sulla G.U.). Tra le varie novità, alcune sono di interesse per l'impiantista elettrico, il quale è spesso coinvolto a vario titolo dall'amministratore di condominio.

I vincoli e le maggioranze richieste in assemblea, alla luce della nuova disciplina, per l'esecuzione di opere e interventi di tipo impiantistico in ambito condominiale, sono riassunti nella tabella A.

La legge 220/12 introduce un nuovo obbligo, a carico degli amministratori, che riguarda in particolare gli impianti.

L'art. 1130 c.c., riscritto completamente dall'art. 10 della legge 220/12, nella nuova formulazione recita:

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

...6) 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 fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

L'amministratore ha dunque l'obbligo di: "curare la tenuta del **registro di anagrafe condominiale contenente... ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza**".

Sussiste pertanto a carico dell'amministratore l'obbligo di acquisire e conservare i documenti, relativi alle parti comuni ed a ciascuna unità immobiliare, che abbiano rilevanza ai fini della sicurezza dell'edificio nel suo complesso e delle relative parti condominiali.³

Il **registro di anagrafe condominiale** deve contenere i documenti relativi alla sicurezza, non solo degli impianti delle parti condominiali, ma anche di quelli di ciascuna unità immobiliare presente nel condominio.

Occorre infatti ricordare che un difetto di realizzazione dell'impianto elettrico di una unità immobiliare può determinare rischi anche sugli impianti delle parti comuni (e sugli impianti delle altre unità immobiliari), TNE 3/07, pag. 12.

In assenza dell'impianto di terra nell'edificio il pericolo si trasmette tramite le tubazioni dell'acqua, del gas o del riscaldamento centralizzato.

I documenti essenziali per la sicurezza degli impianti condominiali e degli impianti delle singole unità immobiliari, che devono dunque essere contenuti nel **registro di anagrafe condominiale**, sono:

- la DICO degli impianti realizzati a partire dal 13/3/90, o in sua assenza la DIRI, limitatamente agli impianti ante 27/3/08;
- la DICO relativa agli eventuali interventi di adeguamento dell'impianto previsti per legge, per gli impianti realizzati prima del 13/3/90;⁴
- la documentazione relativa alla manutenzione periodica degli impianti (prevista dal DM 37/08, art. 8, c. 2 e inoltre dal DLgs 81/08, art. 86 per i luoghi di lavoro);
- il verbale di verifica periodica ai sensi del DPR 462/01, per gli impianti soggetti a tale decreto delle unità immobiliari adibite a luogo di lavoro.

Se un condomino non adempie alla richiesta di produrre la documentazione relativa all'impianto elettrico della sua unità immobiliare inoltratagli dall'amministratore, spetta a quest'ultimo valutare quali azioni intraprendere, sapendo

¹ Le leggi speciali riguardano ad esempio l'amianto, il risparmio energetico, la sicurezza degli impianti, l'eliminazione delle barriere architettoniche, i provvedimenti antincendio, ecc.

² La legge ha modificato il Libro Terzo (Della Proprietà), Titolo VII, Della Comunione.

³ Il registro di anagrafe condominiale può tenersi anche con modalità informatizzate.

⁴ Anche in questo caso la DICO può essere sostituita dalla DIRI per gli interventi effettuati fino al 27/3/08.

Gli interventi di adeguamento degli impianti ante 13/3/90 erano prima previsti dalla L. 46/90, art. 7, c. 2, e dal DPR 447/91, art. 5, c. 8, e sono ora imposti dal DM 37/08, art. 6, c. 3. Nel caso particolare di impianti realizzati prima del 13/3/90, ma già adeguati cioè che non hanno subito interventi per l'adeguamento, non è necessaria la DICO.

che se rimane inerte ed a causa di tale inerzia avviene un infortunio, ad esempio in una parte comune dell'edificio, per un difetto dell'impianto elettrico della suddetta unità immobiliare, risponderà dello stesso a titolo di colpa specifica, e tenendo inoltre conto che l'art. 1130 c.c. prevede quanto segue:

“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”.

È vero che l'amministratore non ha potere ispettivo nell'ambito delle singole unità immobiliari, ma il registro di anagrafe condominiale potrebbe essere una buona occasione per stimolare i condomini a fare il punto sulla sicurezza dei propri impianti, a vantaggio dei familiari e degli altri abitanti l'edificio.

In base all'art. 1129 c.c., come modificato dall'art. 9 della legge 220/12, l'amministratore deve inoltre:

- comunicare ai condomini il locale ove si trova il registro di anagrafe condominiale ed inoltre i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata;
- consegnare, alla cessazione dell'incarico, tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini.

Secondo il suddetto articolo 1129 c.c. la mancata o carente tenuta del *registro di anagrafe condominiale* costituisce per l'amministratore “grave irregolarità”, e può dunque costituire causa per la revoca del mandato.⁵

⁵ Art. 1129 c.c. - Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: ...La revoca dell'amministratore ...può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino ...in caso di gravi irregolarità.

Tabella A - Vincoli e maggioranze richieste in assemblea condominiale per l'esecuzione di opere e interventi di tipo impiantistico.

Intervento	Riferimento	Quorum costitutivo ⁽¹⁾		Quorum deliberativo ⁽²⁾	
		Condòmini	Millesimi	Condòmini	Millesimi
Opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti ⁽³⁾	Codice Civile, art. 1120, comma 2 art. 1136, comma 4	Maggioranza dei condòmini (1/3 in seconda convocazione)	667 (334 in seconda convocazione)	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
Opere e interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche ⁽³⁾					
Opere e interventi per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune ⁽³⁾					
Opere e interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici ^{(3) (4)}					
Opere e interventi per 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 ^{(3) (5)}					
Installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza ⁽⁶⁾	Codice Civile, art. 1122-ter art. 1136, comma 4			Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
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	Codice Civile, art. 1122-bis art. 1136, comma 5			(7) (8)	(7) (8)

(Continua)

Tabella A - (Segue)

Intervento	Riferimento	Quorum costitutivo ⁽¹⁾		Quorum deliberativo ⁽²⁾	
		Condòmini	Millesimi	Condòmini	Millesimi
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	Codice Civile, art. 1122-bis art. 1136, comma 5			(7) (9)	(7) (9)
Opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli ⁽¹⁰⁾	DL 83/12, art. 17-quinquies, comma 2 ⁽¹¹⁾			Maggioranza degli intervenuti in assemblea ⁽¹²⁾	500 ⁽¹²⁾

⁽¹⁾ L'assemblea si considera regolarmente costituita solo se entrambi i limiti (condòmini e millesimi) sono soddisfatti. Se l'assemblea, in prima convocazione, non può deliberare per mancanza del quorum, viene convocata nuovamente (seconda convocazione) entro dieci giorni dalla prima. Il termine "Condòmini" indica i partecipanti al condominio. Il termine "Millesimi" rappresenta le quote di proprietà nel condominio (assunto per definizione uguale a 1000). Ad es. il limite di 334 millesimi richiesto in seconda convocazione, significa che in assemblea deve essere rappresentato almeno un terzo della proprietà del condominio.

⁽²⁾ Le deliberazioni dell'assemblea sono valide solo se entrambi i limiti (condòmini e millesimi) sono soddisfatti. Per il significato dei termini "Condòmini" e "Millesimi", vedere la nota precedente.

⁽³⁾ L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni sul tema considerato. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

⁽⁴⁾ Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica realizzato da un tecnico abilitato, è sufficiente una maggioranza ridotta (maggioranza degli intervenuti in assemblea e 334 millesimi) affinché le delibere siano valide.

⁽⁵⁾ Ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto.

⁽⁶⁾ Gli impianti di videosorveglianza devono rispettare le regole sulla privacy, TNE 4/10, pag. 3 e seguenti.

⁽⁷⁾ 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 degli intervenuti e 667 millesimi), adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

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.

⁽⁸⁾ L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti già esistenti al 18/6/13, adotta le necessarie prescrizioni con le seguenti maggioranze.

- Quorum costitutivo:

condòmini: maggioranza dei condòmini (1/3 in seconda convocazione); millesimi: 667 (334 in seconda convocazione).

- Quorum deliberativo:

condòmini: maggioranza degli intervenuti in assemblea; millesimi: 500 (334 in seconda convocazione).

⁽⁹⁾ Ai fini dell'installazione degli impianti, a richiesta degli interessati, l'assemblea (con la maggioranza degli intervenuti e 667 millesimi) provvede 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.

⁽¹⁰⁾ Questo tipo di intervento è riportato in tabella per completezza di informazione (non è disciplinato dalla riforma del condominio).

⁽¹¹⁾ Il DL 83/12 è stato convertito in legge dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

⁽¹²⁾ Se il condominio rifiuta di assumere, o non assume entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni necessarie, il condomino interessato può provvedere a propria cura e spese (fermo restando quanto previsto dagli articoli 1102, 1120, secondo comma, 1121, terzo comma del Codice Civile).

Legge n. 220 del 11/12/12 “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici” (G.U. n. 293 del 17/12/12)

Estratto degli articoli di interesse per l'impiantista

Art. 1

1. L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:
«Art. 1117. (Parti comuni dell'edificio). Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- Omissis -

- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

Art. 5

1. Dopo il primo comma dell'articolo 1120 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve

invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni».

Art. 7

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

«Art. 1122-bis. (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili). Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

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.

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 al quinto comma dell'articolo 1136, 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 secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

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. 1122-ter. (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni). Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136».

Art. 9

1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:
«Art. 1129. (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore) Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi

provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. ...omissis...

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

...omissis...

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

Art. 10

1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1130. (Attribuzioni dell'amministratore). L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

...omissis...

6) 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 fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompleteness 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; ...

Art. 14

1. L'articolo 1136 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1136. -- (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni). -- L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla

maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore».

Art. 26

1. Dopo l'articolo 155 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è inserito il seguente:

«Art. 155-bis. - L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice».

Art. 27

1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 28

1. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite dalle seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

2. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 29

1. All'articolo 2-bis, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice».