

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E TRANSITORIE

Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 318 - Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie

CAPO I

Disposizioni di attuazione

(Stralcio norme relative al condominio)

SEZIONE III

Disposizioni relative al Libro III

OMISSIS

Art. 61 Scioglimento del condominio

Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni 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.

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'**art. 1136** del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Art. 62

La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'**art. 1117** del codice.

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea

con la maggioranza prescritta dal **quinto comma dell'art. 1136** del codice stesso.

Art. 63 Pagamento dei contributi

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (Cod. Civ. 1123), l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (Cod. Proc. Civ. 642).

Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo (Cod. Civ. 1292 e seguenti), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora (Cod. Civ. 1219) nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Art. 64 Revoca dell'amministrazione

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'**art. 1129** e dall'ultimo comma dell'**art. 1131** del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione (Cod. Proc. Civ. 137).

Art. 65 Nomina del curatore speciale

Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'**art. 80** Cod. Proc. Civ.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

Art. 66 Convocazione dell'assemblea

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'**art. 1135** del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condòmino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Art. 67 Partecipazione dei condomini all'assemblea

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

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

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

Art. 68 Tabelle millesimali

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Art. 69 Modifica delle tabelle millesimali

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Art. 70 Sanzioni

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Art. 71 Tenuta del registro

Il registro indicato dal **4° comma dell'art. 1129** e dal **3° comma dell'art. 1138** del codice è tenuto presso l'associazione professionale (*) dei proprietari di fabbricati.

(*) *L'associazione professionale è stata soppressa d. lgs. lgt. 23 novembre 1944, n. 369.*

Art. 72 Inderogabilità delle norme

I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti artt. **63, 66, 67 e 69**.

OMISSIS

CAPO II

Disposizioni transitorie

(stralcio norme inerenti il Condominio)

SEZIONE III

Disposizioni relative al Libro III

OMISSIS

Art. 155 Revisione dei regolamenti e loro cessazione

Le disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi (Cod. Civ. 1138) si applicano anche ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941.

Cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'**art. 1138** del codice e nell'**art. 72** di queste disposizioni.

OMISSIS