

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 2587**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa del senatore TUNIS**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 14 NOVEMBRE 2003**

—————

**Modifiche alla normativa in materia di condominio**

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge vuole essere una concreta opportunità per operare una modifica alla normativa sul condominio, ormai da tempo sollecitata da moltissimi operatori del settore.

L'iniziativa si propone innanzi tutto di stabilire la nomina obbligatoria dell'amministratore in ogni realtà condominiale per consentire l'individuazione di un responsabile legale anche quando i condomini sono inferiori a cinque.

Pur lasciando la possibilità di scelta dell'amministratore fra gli stessi partecipanti del condominio in armonia con quanto previsto dall'articolo 1105 del codice civile (diritto di amministrare la cosa comune) l'incarico, però, deve essere affidato ad un soggetto iscritto in uno specifico registro tenuto dalle amministrazioni comunali, allo scopo di assicurare una gestione professionale di una attività cui il legislatore ha affidato numerose responsabilità ed interessi pubblici da tutelare.

La disponibilità presso l'amministrazione comunale di nominativi e recapiti degli amministratori in possesso di determinati requisiti, consente la tempestiva notifica di comunicazione e provvedimenti nell'ottica della protezione civile (incendi, alluvioni, crolli, nevicate, eccetera), nonché di avere precisi punti di riferimento per la salvaguardia della sicurezza di igiene ambientale, per verificare l'osservanza delle norme dei regolamenti edilizi, dei vincoli architettonici per gli immobili tutelati, delle direttive europee sulla sicurezza, delle finalità di risparmio energetico.

Può essere nominata sia una persona fisica che una persona giuridica in quanto la gestione societaria dell'amministrazione condominiale è ritenuta possibile non solo dalla

dottrina e dalla giurisprudenza, ma anche dal Ministero dell'economia e delle finanze che la prevede espressamente sia nell'Unico sia nello studio di settore relativo alla categoria.

Il ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina di un nuovo amministratore è previsto anche da parte dello stesso amministratore dimissionario onde evitare una *prorogatio* perpetua nel caso di decisioni irrevocabili e di difficoltà per l'assemblea di raggiungere maggioranze valide per procedere alla sostituzione.

La funzione di una garanzia fideiussoria obbligatoria contro l'insolvenza è una tutela per gli amministrati, considerato che il condominio spesso rappresenta un rilevante fenomeno di gestione finanziaria in armonia con gli altri Paesi europei; basti pensare ad esempio al modello francese che determina la garanzia sull'importo dei fondi detenuti in un esercizio in conseguenza della gestione di beni altrui ed è soggetta a periodico aggiornamento.

La limitazione del compenso dell'amministratore alla data della sua sostituzione chiarisce alcuni conflitti di competenza e favorisce un rapido passaggio di consegne.

Per assicurare trasparenza, uniformità e migliore comprensione del rendiconto ed aumentare la completezza e la correttezza della sua funzione informativa dei soggetti interessati, sono stati elaborati alcuni criteri di redazione (articolo 2). In particolare il criterio di competenza consente di imputare i costi dei servizi resi agli effettivi fruitori rendendo confrontabili i rendiconti dei vari esercizi contabili; ciò in applicazione anche dei principi contabili, nonché di quanto prescrive l'articolo 2423-*bis* del codice civile.

La distinzione fra spese di conservazione d'uso e delle parti comuni è stata ritenuta indispensabile dalla giurisprudenza della suprema Corte di cassazione per individuare le diverse competenze di usufruttuario e nudo proprietario.

La situazione patrimoniale rappresenta una memoria storica del patrimonio condominiale realizzando un importante strumento di raccordo fra successivi esercizi; una relazione illustrativa faciliterà la comprensione della schematica simbologia contabile (articolo 2) attuale.

Considerato che nessuna norma obbliga l'acquirente di una unità immobiliare di comunicare all'amministratore la nuova titolarità si propone per evitare l'apparenza del diritto di obbligare il venditore, solidalmente con chi subentra, al pagamento di ogni onere condominiale, fino al momento della documentata informazione circa l'avvenuto trasferimento (articolo 4).

È stato regolato in modo più efficace il conferimento della delega limitando tale possibilità fino ad un quinto del valore dell'immobile per evitare l'accentramento di manifestazione di voto nella stessa persona (articolo 5).

Le funzioni del presidente e del segretario dell'assemblea sono state definite con precisione stabilendo che il verbale deve essere redatto durante l'assemblea evidenziando sempre i nominativi dei favorevoli e dei contrari alle decisioni, per rendere possibile l'individuazione di chi ha diritto a possibili impugnative (articolo 6).

Infine la sanzione per le infrazioni al regolamento di condominio, se non prevista dal regolamento condominiale può essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 7).

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. - (*Nomina e revoca dell'amministratore*). - Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore che deve essere scelto tra soggetti (persone fisiche o giuridiche) iscritti in apposito registro tenuto dall'amministrazione comunale.

Se l'assemblea non provvede alla nomina di cui al primo comma, la stessa è attuata dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dall'amministratore dimissionario nell'interesse dell'intero condominio.

Della nomina di cui al primo e secondo comma, è data comunicazione entro 15 giorni al sindaco del comune su cui insiste l'immobile.

L'amministratore è obbligato a prestare garanzia fideiussoria contro l'insolvenza.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere tacitamente confermato salvo che un quinto dei condomini ne chieda la revoca, almeno due mesi prima della scadenza del mandato conferito dall'assemblea. La tacita conferma dell'incarico non può avvenire per più di tre anni.

L'amministratore è rieleggibile e può essere revocato in ogni tempo dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice civile, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Il compenso dell'amministratore è corrisposto, da parte dell'assemblea, fino alla

data della nomina del nuovo amministratore, considerato che è fatto obbligo all'amministratore revocato di procedere comunque all'ordinaria amministrazione del condominio fino alla nomina del nuovo amministratore.».

2. Il Ministro della giustizia, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, con decreto stabilisce requisiti e procedure di iscrizione al registro tenuto dalle amministrazioni comunali, nonché le modalità di pubblicità del registro stesso, i cui oneri saranno a carico degli iscritti.

## Art. 2.

1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile è aggiunto il seguente:

«Art. 1130-bis. - (*Criteri di redazione del rendiconto*). - Le rilevazioni contabili devono seguire il criterio di competenza e quindi essere attribuite all'esercizio al quale si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi incassi e pagamenti.

Il rendiconto deve distinguere analiticamente le spese per l'uso, da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni.

Deve essere redatta una situazione patrimoniale con funzione di collegamento fra i vari esercizi, che indichi crediti e debiti riferiti ai condomini ed ai fornitori, disponibilità di numerario, fondi per accantonamenti vari.

Il rendiconto annuale deve essere accompagnato da una relazione esplicativa di tutta la gestione con l'indicazione anche dei principali problemi risolti e da risolvere nell'interesse del condominio.

Copia del rendiconto e della relativa relazione esplicativa deve essere allegata all'avviso di convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione.

I condomini hanno diritto di esercitare in ogni tempo la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle parti, servizi ed impianti comuni prendendo

visione dei registri e documenti che li riguardano».

#### Art. 3.

1. All'articolo 1137, terzo comma, del codice civile le parole «trenta giorni» sono sostituite dalle seguenti: «sessanta giorni».

#### Art. 4.

1. All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, dopo il secondo comma inserire il seguente:

«Il condomino resta obbligato solidalmente con chi subentra nei suoi diritti, al pagamento dei contributi dovuti fino alla data della comunicazione del relativo atto di trasferimento della proprietà, da parte del condomino alienante, all'amministratore in carica.».

#### Art. 5.

1. All'articolo 67, il primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Salva disposizione contraria del regolamento condominiale, i condomini possono farsi rappresentare in assemblea, con delega conferita in forma scritta, con effetto solo per singole assemblee. La rappresentanza può essere conferita anche per le successive convocazioni a mezzo procura generale. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante non può farsi sostituire. La stessa persona non può rappresentare più di un quinto del valore dell'immobile.».

## Art. 6.

1. Dopo l'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è aggiunto il seguente:

«Art. 67-bis. - L'assemblea elegge un presidente con il voto della maggioranza degli intervenuti. Il presidente è assistito da un segretario designato dallo stesso presidente. Il presidente dell'assemblea accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta il risultato delle votazioni; degli esiti di tali accertamenti deve essere dato conto nel verbale, la cui redazione sull'apposito registro deve essere effettuata nel corso dell'assemblea, con l'indicazione dei condomini favorevoli e contrari con la rispettiva rappresentanza di valore millesimale.».

## Art. 7.

1. L'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, è sostituito dal seguente:

«Art. 70. - Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito dall'assemblea condominiale, con la maggioranza dei partecipanti al condominio, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a cinquanta euro. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.».

