

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

## 2<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

---

**Seduta n. 451**

**DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE**

64° Resoconto stenografico

**SEDUTA DI MERCOLEDÌ 9 MARZO 2005**

(Pomeridiana)

---

**Presidenza del presidente Antonino CARUSO**

## I N D I C E

## DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

(622) *PASTORE ed altri. – Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici*

(1659) *MANFREDI ed altri. – Modifiche del codice civile in materia di condominio*

(1708) *BUCCIERO ed altri. – Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici*

(2587) *TUNIS. – Modifiche alla normativa in materia di condominio*

**Petizioni nn. 9, 356 e 407**

(Discussione congiunta e rinvio)

PRESIDENTE . . . . . Pag. 3, 12  
MUGNAI (AN), *relatore* . . . . . 3

(3077) *Deputato Francesca MARTINI ed altri. - Modifica agli articoli 463 e 466 del codice civile in materia di indegnità a succedere*, approvato dalla Camera dei deputati

(2586) *ALBERTI CASELLATI. – Modifica dell'articolo 463 del codice civile in materia di indegnità a succedere*

(Seguito della discussione del disegno di legge n. 3077, congiunzione con la discussione del disegno di legge n. 2586 e rinvio. Discussione del disegno di legge n. 2586, congiunzione con il seguito della discussione del disegno di legge n. 3077 e rinvio)

\* PRESIDENTE . . . . . Pag. 12, 14, 15 e *passim*  
BOBBIO (AN) . . . . . 16, 17  
BOREA (UDC) . . . . . 15  
CALLEGARO (UDC), *relatore* . . 12, 14, 15 e *passim*  
DONADI (Misto-IdV) . . . . . 15  
GUBETTI (FI) . . . . . 16  
\* LEGNINI (DS-U) . . . . . 16  
ZANCAN (Verdi-Un) . . . . . 15, 17, 18  
ALLEGATO (*contiene i testi di seduta*) . . . . 19

N.B.: I testi di seduta sono riportati in allegato al Resoconto stenografico.

Sigle dei Gruppi parlamentari: Alleanza Nazionale: AN; Democratici di Sinistra-l'Ulivo: DS-U; Forza Italia: FI; Lega Padana: LP; Margherita-DL-l'Ulivo: Mar-DL-U; Per le Autonomie: Aut; Unione Democristiana e di Centro: UDC; Verdi-l'Ulivo: Verdi-U; Misto: Misto; Misto-Comunisti Italiani: Misto-Com; Misto-Indipendente della Casa delle Libertà: Misto-Ind-CdL; Misto-Lega per l'Autonomia lombarda: Misto-LAL; Misto-Libertà e giustizia per l'Ulivo: Misto-LGU; Misto-MSI-Fiamma Tricolore: Misto-MSI-Fiamma; Misto-Nuovo PSI: Misto-NPSI; Misto-Partito Repubblicano Italiano: Misto-PRI; Misto-Rifondazione Comunista: Misto-RC; Misto-Socialisti democratici Italiani-SDI: Misto-SDI; Misto Alleanza Popolare-Udeur: Misto-AP-Udeur.

*I lavori hanno inizio alle ore 14,30.*

#### **DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE**

**(622) PASTORE ed altri.** – *Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici*

**(1659) MANFREDI ed altri.** – *Modifiche del codice civile in materia di condominio*

**(1708) BUCCIERO ed altri.** – *Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici*

**(2587) TUNIS.** – *Modifiche alla normativa in materia di condominio*

**Petizioni nn. 9, 356 e 407**

(Discussione congiunta e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione dei disegni di legge nn. 622, 1659, 1708 e 2587.

All'ordine del giorno è iscritto anche l'esame delle petizioni nn. 9, 356 e 407. Ai sensi dell'articolo 141 del Regolamento, esse verranno discusse congiuntamente ai disegni di legge, in quanto attinenti alla medesima materia.

Ha facoltà di parlare il relatore, senatore Mugnai.

MUGNAI, *relatore*. Il complesso *iter* della riforma della disciplina del condominio negli edifici pare avviato a concludersi.

Il disegno di legge n. 1708 a firma del senatore Bucciero ed altri è stato integrato con modifiche che sistemano le proposte dei disegni di legge nn. 622, 1659 e 78 in una cornice istituzionale.

In sede di audizioni, durante i lavori del Comitato ristretto e successivamente alla loro conclusione, forze politiche e sociali, pubbliche istituzioni ed amministrazioni, enti pubblici e privati, hanno dimostrato di condividere gli obiettivi della riforma, proponendo ulteriori prudenti quanto necessarie modifiche dei dettati normativi vigenti.

Il testo unificato proposto dal Comitato ristretto nella seduta n. 317 del 24 febbraio 2004 è stato ulteriormente arricchito ed emendato a seguito di preziosi suggerimenti e proposte in ogni fase formulati, con la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti in approfonditi confronti.

Sono stati condivisi gli scopi di definire lo statuto della proprietà condominiale; di regolare la gestione su livelli accettabili di trasparenza e di responsabilità nei rapporti tra partecipanti e nei confronti dei terzi; di assicurare tutela diretta agli interessi e bisogni primari dei soggetti più esposti negli ambienti condominiali, sia per rimuovere gli ostacoli

alla salute, all'incolumità e alla sicurezza, sia per attuare diritti fondamentali, quali la salute e l'accesso agli strumenti di diffusione dell'informazione di massa.

Il testo licenziato dalla Commissione in sede referente per i disegni di legge nn. 1708 e congiunti, nel pieno rispetto dei principi fondamentali della Costituzione e del diritto europeo, ha lo scopo anzitutto di determinare i modi di acquisto e i modi di godimento della proprietà condominiale al fine di assicurarne la specifica funzione; i primi, soprattutto in considerazione degli interessi dei terzi nelle vicende circolatorie delle «parti comuni» e delle unità immobiliari esclusive; i secondi, soprattutto in considerazione della necessità di riconoscere anche a questo tipo di proprietà un ambito di autonomia. In secondo luogo, si è perseguito l'obiettivo di dettare regole più rigorose per la gestione, individuando i compiti e le responsabilità dell'amministratore, con particolare riguardo alla trasparenza e visibilità dei dati necessari per individuare i soggetti e le condizioni dei beni. Infine, la riforma ha lo scopo di prevedere espressamente forme di tutela diretta dei soggetti interessati al rispetto delle destinazioni d'uso e delle normative di sicurezza, nonché all'attuazione delle deliberazioni collegiali.

Accanto alle disposizioni che perseguono tali obiettivi, anche a seguito delle istanze manifestate e di significativi contributi, altre disposizioni mirano ad eliminare difficoltà pratiche incontrate in sede applicativa determinate da lacune della legge vigente; altre ancora hanno la funzione di prevenire dubbi interpretativi o di dare soluzioni accettabili a questioni concrete.

Si tratta di disposizioni che, salvo rare eccezioni, sono derogabili dall'autonomia privata, come quelle della disciplina vigente. Tuttavia, la riforma segna un passo importante, di civiltà del diritto dello Stato, e non cede alle suggestioni della «globalizzazione» e della «*lex mercatoria*», fissando parametri uniformi, né cede alle spinte di gruppi interessati a profili particolari della vita dei condomini.

Il fenomeno regolato si caratterizza in funzione dell'uso di beni, costituiti da «parti» di uso esclusivo e da altre «parti» di uso comune. La disciplina vigente considera la realtà degli «edifici», i cui piani o porzioni di piano possono essere fruiti soltanto se, contestualmente, vengono utilizzati anche opere, impianti e locali strutturalmente e funzionalmente suscettibili di uso comune. La disciplina si applica quando i condomini sono meno di quattro ma anche quando sono più di quattro, ma nessuno intende nominare o chiedere che sia nominato giudizialmente un amministratore; trova applicazione anche quando, per libera scelta degli interessati, le «parti comuni» dei condomini appartengono a soggetto diverso dai proprietari, dotato di capacità giuridica generale, quale potrebbe essere una persona giuridica all'uopo costituita.

Nei sessant'anni della sua applicazione, questa disciplina ha regolato anche i condomini orizzontali (villaggi residenziali, supercondomini di edifici, eccetera) ed ha inciso in modo non secondario sulla vita quotidiana di milioni di persone.

La riforma estende espressamente l'applicabilità della disciplina ai condominii orizzontali (articolo 2 del disegno di legge e articolo 1117-*bis* del codice civile) e detta regole per semplificare la partecipazione alle decisioni collegiali nei condominii di più edifici (articolo 19 del disegno di legge e articolo 67, comma III, disposizioni di attuazione del codice civile), quali si presentano nella realtà dei villaggi residenziali e simili.

Poiché non si tratta dell'occasionale convivenza in un luogo di proprietà esclusiva e di proprietà comune, la riforma abroga espressamente l'articolo 1139 del codice civile che rinvia alla disciplina della comunione incidentale «per quanto non espressamente disposto» nella disciplina del condominio (articolo 13 del disegno di legge).

Le disposizioni dettate per la diversa ipotesi della comunione incidentale saranno egualmente applicabili, ove ricorrano i presupposti dell'analogia, al pari di qualsiasi altra disposizione vigente. La riforma rimanda espressamente a singole disposizioni dettate per i soggetti cui appartenga in comune il titolo di proprietà su beni determinati (ad esempio, l'articolo 12, comma 1 del testo – nuovo articolo 1138, comma 1, del codice che rimanda all'articolo 1107 del codice civile).

D'altra parte, escluso che la proprietà condominiale si concreti in una sorta di convivenza tra proprietà esclusive di beni suscettibili di utilizzazione esclusiva e di una comunione del diritto di proprietà su altri beni che servono all'uso comune, non si poteva nemmeno considerare il condominio quale un aggregato sociale, una comunità o una associazione; né risolvere i suoi problemi consegnandoli a una persona giuridica nuova, titolare di diritti e poteri assolutamente diversi e autonomi rispetto a quelli dei condomini, benché molti degli effetti giuridici derivanti dalla rilevanza del fenomeno abbiano e debbano avere una destinazione unitaria.

Le disposizioni della riforma mirano, innanzitutto, a precisare lo statuto di questo tipo di proprietà, sulla base dell'esperienza maturata nell'arco di più di sessant'anni, nel rispetto dei principi fondamentali della Costituzione e del diritto europeo.

Per quanto concerne le parti comuni e le conflittualità sterili, l'articolo 1117 del codice civile è stato riscritto in questa prospettiva, ponendo prima la regola (la rilevanza giuridica e gli effetti) e poi gli esempi (sono oggetto di proprietà comune tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo e così via).

Le conflittualità rivelatesi sterili nell'esperienza giurisprudenziale – che tuttavia hanno afflitto migliaia di malcapitati – circa la natura di «parti comuni» dei «sottotetti», «strutture portanti», «solai», «atri», «giardini», «intercapedini», «pianerottoli» e quant'altro (tutti suggerimenti pervenuti per integrare il testo vigente) hanno sconsigliato di aggiungere ulteriori esempi di cose che il diritto considera «parti comuni».

Allo scopo di prevenire ulteriori travisamenti dell'operatività di questa disposizione, sarebbe opportuno sostituire con l'espressione «impianti centralizzati» talune esemplificazioni (contenute nell'articolo 1, n. 2 – nuovo articolo 1117, n. 2 del codice civile) e semmai aggiungere un rife-

rimento agli impianti di condizionamento (nell'articolo 1 – nuovo articolo 1117, n. 2 e 3 del codice civile).

In relazione alla riserva di proprietà esclusiva, alla determinazione delle destinazioni d'uso e alla trasparenza del mercato immobiliare si stabilisce quanto segue. È stata introdotta la novità della sanzione della nullità per il titolo contrario che escluda l'effetto dell'attribuzione in comune della proprietà e da cui risulta il diverso effetto della «riserva» della proprietà esclusiva. Il titolo contrario dovrà precisare la diversa destinazione d'uso (articolo 1, comma 1 del testo – nuovo articolo 1117, comma 1, del codice civile).

La «parte comune» non cessa strutturalmente e funzionalmente di essere tale quando dal «titolo contrario» risulta che, invece di formare oggetto di proprietà comune, essa forma oggetto di proprietà esclusiva. Far risultare espressamente dal titolo la diversa (ulteriore) destinazione d'uso può prevenire o almeno attenuare conflittualità che possono verificarsi comunque.

Questa novità si inquadra in una serie di disposizioni innovative introdotte dalla riforma al fine di assicurare certezze visibili della qualità della proprietà condominiale nelle vicende circolatorie, cioè nei confronti dei terzi. È sembrato chiarissimo a tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nell'*iter* della riforma che il valore della proprietà condominiale dipende da due essenziali fattori: il primo consiste nel valore proporzionale (rispetto alle parti comuni) che risulta dalla legge o dal titolo (il cosiddetto «regolamento contrattuale») e che viene «espresso» dalla tabella millesimale; il secondo consiste nelle destinazioni d'uso di tutti i beni compresi nell'edificio (o nel condominio orizzontale), che vietate o impresse che siano dal titolo o dalla legge, incidono su di esso. Perciò, la riforma da un lato dispone che sono soggetti a trascrizione gli atti relativi (l'articolo 14 del disegno di legge modifica l'articolo 2643, n. 14, del codice civile nella parte in cui non prevede espressamente la trascrivibilità degli «atti» che «operano la modificazione» della proprietà immobiliare, ma soltanto delle «sentenze», e introduce l'articolo 2643, n. 15, per assoggettare alla trascrizione gli atti che impongono, modificano o vietano destinazioni d'uso specifiche) e dall'altro introduce l'obbligo della trascrizione «a favore e contro i condominii» degli atti che abbiano tali effetti, con la conseguenza che quest'ultima prevale sulle trascrizioni eseguite a favore e contro i singoli condomini (l'articolo 15 del testo modifica l'articolo 2659, n. 2, del codice civile).

L'obiettivo di dare rapide ed adeguate certezze circa la qualità del bene all'investitore immobiliare italiano ed europeo doveva essere conseguito tenendo conto altresì della diversa esigenza di assicurare un accettabile grado di autonomia anche alla proprietà delle «parti comuni». La riforma prevede che la modificazione e la sostituzione delle parti comuni possa essere deliberata a maggioranza in casi specificamente indicati (l'articolo 2 del disegno di legge aggiunge l'articolo 1117-*quater* del codice civile, emendabile nella rubrica e nel testo con piccole correzioni con riferimento alle destinazioni d'uso, alla maggioranza dei presenti e alla rea-

lizzabilità dell'interesse comune che disegna l'ambito di operatività della disposizione) mentre subordina le modificazioni eventualmente derivanti da sanatorie o condoni edilizi all'approvazione di tutti i condomini, non potendosi ammettere che unilateralmente si possa modificare il valore proporzionale della proprietà altrui (l'articolo 19 del disegno di legge aggiunge all'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile un terzo comma).

Tale novità è stata generalmente auspicata in considerazione del fatto che l'unanimità necessaria, in base alla legge vigente, può tradursi nella pratica in un diritto di veto della minoranza dissenziente, il cui esercizio può concretarsi in un abuso, ma comporta ovviamente che siffatte deliberazioni, oltre che essere preventivamente rese note agli interessati e manifestate con rigorosi requisiti di ordine formale, debbano essere trascritte, come gli atti in precedenza indicati. L'articolo 2 del disegno di legge aggiunge all'articolo 1117 del codice civile l'articolo 1117-*quater*, il cui comma 3, al fine di coprire ipotesi residuali, contempla la tutela patrimoniale dei proprietari che dovessero sopportare una diminuzione del loro diritto.

Al fine di assicurare un elevato grado di trasparenza alle deliberazioni della maggioranza, nel caso di condominii composti da unità immobiliari destinate ad usi diversi, la riforma dovrebbe prevedere l'annullabilità delle delibere, laddove senza specifica motivazione siano disattese le eventuali indicazioni contrarie espresse dai proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso. L'articolo 1 del disegno di legge aggiunge l'articolo 1117-*ter*, il quale, nell'attuale testo, prevede invece che, nel caso di condominii composti da unità immobiliari destinate ad usi diversi le delibere sono annullabili, ove non approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso.

La riforma, come la legge in vigore da più di sessant'anni, non poteva ovviamente stabilire con norme regolamentari cosa debba intendersi tecnicamente per «modificazione o sostituzione» delle parti comuni, in relazione al diverso significato delle «innovazioni» e degli atti di manutenzione straordinaria e ordinaria. Nello spirito della riforma, il significato dell'espressione «modificazione o sostituzione» delle parti comuni non potrà essere confuso con quello di «innovazioni», per la semplice considerazione che con l'innovazione la destinazione economica rimane la stessa, ma l'uso diventa più comodo, gravoso o voluttuario, secondo i casi.

Per questa ragione, la riforma considera «innovazioni» gli interventi necessari per adeguare le condizioni dei luoghi alle misure di sicurezza ovvero ad altre prescrizioni normative dettate a tutela di diritti primari. L'articolo 4 del disegno di legge, che modifica l'articolo 1120 del codice civile, dovrebbe uniformare le maggioranze previste dalle leggi speciali che si sono succedute, riducendole ad un terzo del valore e ad un terzo dei partecipanti, e prevedere che la stessa maggioranza è sufficiente per l'installazione di impianti centralizzati di ricezione radio-televisiva da sa-

tellite o via cavo e dei relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze.

Su un altro piano stanno le opere e gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, sia quanto alla partecipazione alle decisioni collegiali, sia quanto alla legittimazione passiva agli obblighi relativi. L'articolo 19 del disegno di legge dovrebbe modificare l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, aggiungendo che, come l'usufruttuario, il conduttore – salvo patto contrario – abbia il diritto di voto nelle delibere che attengono all'ordinaria amministrazione e sia obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle spese relative.

Nell'esperienza di più di sessant'anni, nel ruolo e tra i compiti dell'amministratore nel condominio (ovvero, in mancanza di esso, le modalità di esercizio dei diritti, di adempimento degli obblighi e la realizzazione degli interessi) non hanno posto soltanto questioni di mera rappresentanza della proprietà «comune» negli atti o questioni riconducibili a uffici o compiti di rilevanza pubblicistica. La riforma si muove sul terreno del concreto e del possibile, rimarcando la figura ed il ruolo dell'amministratore quale necessario punto di riferimento unitario dei diversi interessi variamente coinvolti nelle vicende condominiali.

In primo luogo, la riforma introduce varie forme di pubblicità-notizia per gli amministratori, soprattutto quando non siano condomini. Tuttavia, anche nei piccoli condomini è richiesta una minima, ma essenziale, forma di pubblicità-notizia: l'articolo 8 del disegno di legge, che sostituisce l'articolo 1129 del codice civile, prescrive al comma 4 che debba essere individuabile la persona che svolge le funzioni di amministratore. Per realizzare tale obiettivo, la riforma impone adeguate misure per l'individuazione dell'amministratore, del luogo ove esso si trova e dei documenti in suo possesso, garantendone l'accesso a tutti gli interessati. L'articolo 8 del disegno di legge sostituisce l'articolo 1129 del codice civile: l'attuale testo, salve opportune correzioni e integrazioni, regola gli obblighi di informazione nel comma 2 e le garanzie di accesso agli interessati nei commi 3 e 4.

L'obiettivo di assicurare ai terzi adeguate informazioni sui soggetti che possono essere nominati amministratori potrebbe indurre a istituire, come riconosciuto all'unanimità in sede di Comitato ristretto, un mero registro degli amministratori presso le camere di commercio, demandando al Ministro delle attività produttive il regolamento per la sua attuazione entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, senza aggravio di costi ed oneri per la proprietà.

La riforma regola poi la nomina dell'amministratore, anche mediante ricorso all'autorità giudiziaria, soprattutto in vista delle operazioni necessarie alla successione nel suo incarico ed in vista del compenso a lui spettante.

In secondo luogo, la riforma obbliga l'amministratore a collocare le somme ricevute in uno specifico conto separato e, se i condomini sono più di nove, a prelevarle con modalità idonee ad assicurare la legittimità e la destinazione del prelievo.



In terzo luogo, la riforma mira a tutelare i condomini in regola con i pagamenti. Senza intaccare il principio della solidarietà esterna, cioè nei confronti dei creditori del condominio, che – secondo la giurisprudenza assolutamente prevalente – trova applicazione anche ai rapporti debitori del condominio, il nuovo testo normativo supera le maggiori iniquità insite in quel principio (qualunque condomino, anche quello in regola con i versamenti dei contributi, nel sistema attuale può essere chiamato a soddisfare per intero il credito vantato da un terzo nei confronti del condominio); non percorre il sentiero delle sanzioni ai condomini inadempienti o morosi (la sospensione dai servizi comuni che le norme vigenti prevedono è stata modulata in considerazione dei doveri di solidarietà con i più vicini e della tutela di diritti fondamentali), ma introduce il beneficio della preventiva escussione, esclusivamente a vantaggio dei condomini in regola con i pagamenti. Tale beneficio, destinato ad operare in via di eccezione, riduce – sia pure nei limiti della sua operatività – le conseguenze più gravi della solidarietà esterna: l'articolo 16 del disegno di legge sostituisce a tali effetti l'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Il nuovo testo pone poi a carico dell'amministratore l'obbligo di intraprendere iniziative giudiziarie per la riscossione forzosa delle somme dovute da ciascun obbligato, entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. L'articolo 8 del disegno di legge, che sostituisce l'articolo 1129 del codice civile, prescrive al comma 11 che, scaduto infruttuosamente tale termine, gli obbligati in regola con i pagamenti siano liberati dal vincolo di solidarietà. In tal caso, l'amministratore risponde insieme ai morosi delle somme non riscosse e dei danni che ne siano derivati, nei confronti dei creditori del condominio. Sarebbe opportuno precisare che resta fermo il diritto di questi ultimi di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti.

Ulteriore novità concerne le attribuzioni dell'amministratore, cui fanno eco le «gravi irregolarità» espressamente previste che, su ricorso di ciascun condomino, possono portare alla revoca del suo incarico da parte dell'autorità giudiziaria, alle quali sarebbe opportuno aggiungere l'inerzia nei casi previsti dagli articoli 1120, comma 3, e 1122-*bis*, comma 6, come modificati dalla riforma (articolo 8 del disegno di legge che sostituisce l'articolo 1129, comma 13). Fra le più importanti novità è da segnalare l'obbligo di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale (articolo 9 del disegno di legge che sostituisce l'articolo 1130, n. 6, del codice civile).

L'individuazione degli obbligati, titolari di diritti reali o di diritti di godimento (l'articolo 19 del disegno di legge che modifica l'articolo 67, comma 5, dispone che il conduttore, salvo patto contrario, è obbligato in via principale, nei confronti del condominio, a concorrere nelle spese che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni), è agevolata dagli obblighi posti a carico degli interessati e dalle conseguenze in caso di violazione. L'articolo 16 del di-

segno di legge, che sostituisce l'articolo 63, comma 3, delle disposizioni di attuazione, stabilisce che il vincolo di solidarietà del dante causa perdura fino a quando non sia comunicata all'amministratore «copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro»; l'articolo 9 del disegno di legge, che sostituisce l'articolo 1130, n. 6 del codice civile, prevede nelle ipotesi estreme che l'accesso agli uffici possa essere ordinato dall'autorità giudiziaria, a spese dell'obbligato.

Infine, la riforma rimedia ad alcune lacune della legge vigente. Si segnala l'articolo 20 del disegno di legge che, sostituendo l'articolo 1131, comma 4 del codice civile, legittima l'amministratore alla cancellazione delle trascrizioni eseguite a favore del condominio, eliminando la difficoltà dell'unanimità dei consensi dei condomini.

L'esperienza di più di sessant'anni di interpretazione e applicazione della disciplina del condominio negli edifici manifesta che l'ambiente condominiale ha dato luogo a complessi intrecci di interessi di diversa natura. È banale osservare che richiamarsi a un concetto di proprietà quale diritto assoluto, indefinito, illimitato (concetto forse tradizionale, ma sicuramente astratto) non ha alcun senso senza tener conto delle peculiarità dell'ambiente condominiale. La riforma introduce varie forme di tutela diretta verso azioni od omissioni pregiudizievoli di diritti fondamentali, di pari rango rispetto alla proprietà. L'articolo 1 del disegno di legge aggiunge all'articolo 1117 del codice civile l'articolo 1117-*quinquies*: la disposizione riconosce e tutela la proprietà condominiale nel caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva. In tale prospettiva, sarebbe necessario e doveroso modificare l'attuale articolo 1134, comma 2, del codice civile, nel senso di riconoscere e garantire i condomini nel caso in cui non venga data attuazione a deliberazioni legittimamente approvate.

L'articolo 6 del disegno di legge aggiunge, dopo l'articolo 1122 del codice civile, l'articolo 1122-*bis* al fine di precisare e semplificare la tutela dei condomini in caso di mancata attuazione delle normative di sicurezza.

La riforma prevede adeguate cautele per i necessari accessi ai luoghi ed assicura, senza pregiudicare l'urgenza di provvedere, possibilità di esecuzione spontanea, con garanzie adeguate per tutti gli interessati.

A sproposito, durante l'*iter* della riforma, è stata invocata l'inviolabilità del domicilio, che l'articolo 14 della Costituzione comunque premette all'incolumità ed alla sicurezza. Qualche voce critica ha ignorato che il principio di sussidiarietà legittima interventi dei soggetti concretamente portatori di interessi che, sia pure superindividuali, non cessano per questo di essere anche privati (come tragici eventi periodicamente dimostrano).

In conclusione, anche su questo punto la riforma mira a conciliare la tutela di interessi di pari rango nel condominio, dettando una disciplina della loro tutela sulle tracce di principi generalmente riconosciuti ed accettati.

Una visione sistematica ed organica della disciplina del condominio non poteva non registrare almeno i principali portati dell'esperienza di più di sessant'anni e nello stesso tempo intervenire al fine di razionalizzare e semplificare criteri di ricomposizione di conflitti tra privati ancora circondati da dubbi. Fra i primi, si segnala che l'articolo 11 del disegno di legge modifica l'articolo 1137 del codice civile, per disporre in primo luogo che l'impugnazione delle deliberazioni debba farsi, anziché con ricorso, con atto di citazione da notificarsi entro trenta giorni dalla delibera; in secondo luogo, che si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge n. 742 del 1969 entro il termine di cui al terzo comma. Entro tale termine può essere proposto ricorso *ante causam*, nel caso in cui dall'esecuzione della volontà assembleare derivi un pregiudizio irreparabile per il diritto vantato. La proposizione di rimedi cautelari preventivi sospende il termine di decadenza dell'impugnativa e il termine è altresì sospeso a seguito della proposizione di ricorsi a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie, ove previste nel regolamento di condominio.

Si segnala altresì che, al fine di prevenire e risolvere le questioni delle cosiddette «proprietà concentrate» l'articolo 19 del disegno di legge, che sostituisce l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo aver disposto che per ogni unità immobiliare si può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, stabilisce che, in ogni caso, ai fini del computo degli intervenuti in assemblea, si tiene conto del numero delle unità immobiliari, benché appartengano alla medesima persona.

In effetti, il testo della riforma sostituisce all'espressione «piano o porzione di piano» l'espressione «unità immobiliare», che meglio si adatta non soltanto alla realtà degli edifici, ma anche a quella dei villaggi residenziali. Non sarebbe incauto prevedere che questa riforma sia integrata da opportuni raccordi con la disciplina del catasto, anche in considerazione dei risvolti fiscali.

Fra i secondi, si segnala che l'articolo 1 del disegno di legge, aggiunge all'articolo 1117 del codice civile, l'articolo 1117-*bis*, al fine di subordinare l'applicazione delle disposizioni sulle distanze di cui agli articoli 873 e seguenti e di quelle relative alla corrispondente tutela, in quanto compatibili alla condizione dei luoghi, delle destinazioni d'uso, nonché dell'amenità, della comodità e delle altre particolari caratteristiche ambientali. La proprietà condominiale non ha per oggetto «fondi», e tuttavia non pochi dubbi ha suscitato la sua applicazione nei condominii, specie orizzontali.

Infine, si segnalano ulteriori modifiche che durante l'*iter* della riforma, sono stati ritenuti necessarie, quali ad esempio: all'articolo 4 del disegno di legge, l'intervento diretto a modificare, nel senso già detto, l'articolo 1120 del codice civile, al fine di uniformare le maggioranze necessarie per interventi di interesse collettivo, considerandole espressamente «innovazioni», anche riguardo all'installazione di impianti centralizzati di ricezione radio-televisiva da satellite o via cavo e dei relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze; all'arti-

colo 8 del disegno di legge, che sostituisce l'articolo 1129 del codice civile, la modifica introdotta per determinare la durata dell'incarico dell'amministratore da uno a due anni; all'articolo 6 del disegno di legge, l'aggiunta dell'ulteriore articolo 1122-ter al fine di regolare l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva.

Per queste ragioni, si può dire che la riforma non modifica né deroga principi ritenuti fondamentali: piuttosto ricompona in modo sistematico e organico la materia sulle tracce dell'assetto normativo vigente; colma lacune in parte determinate dalla diffusione del fenomeno e dalle sue, a volte, enormi dimensioni; elimina incertezze, al fine di contribuire o almeno attenuare possibili conflittualità.

Propongo infine la congiunzione della discussione dei disegni di legge in titolo nonché l'assunzione, come testo base per il prosieguo dell'esame, del testo unificato proposto dal Comitato ristretto per i disegni di legge nn. 1708 e congiunti e licenziato dalla Commissione in sede referente, che verrà pubblicato in allegato al Resoconto della seduta odierna.

Propongo altresì di fissare il termine per la presentazione di eventuali emendamenti per giovedì, 14 aprile 2005, alle ore 20.

PRESIDENTE. Poiché non si fanno osservazioni, così rimane stabilito.

Ringrazio il senatore Mugnai per l'ampia e puntuale relazione.

Rinvio pertanto il seguito della discussione congiunta dei disegni di legge in titolo ad altra seduta.

**(3077) Deputato Francesca MARTINI ed altri. – Modifica agli articoli 463 e 466 del codice civile in materia di indegnità a succedere**, approvato dalla Camera dei deputati

**(2586) ALBERTI CASELLATI. – Modifica dell'articolo 463 del codice civile in materia di indegnità a succedere**

(Seguito della discussione del disegno di legge n. 3077, congiunzione con la discussione del disegno di legge n. 2586 e rinvio. Discussione del disegno di legge n. 2586, congiunzione con il seguito della discussione del disegno di legge n. 3077 e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca altresì il seguito della discussione del disegno di legge n. 3077, sospesa nella seduta del 15 settembre 2004, e la discussione del disegno di legge n. 2586.

Comunico che la 1<sup>a</sup> Commissione, esaminato il disegno di legge n. 3077, ha espresso, per quanto di sua competenza, parere non ostativo.

Avverto che le funzioni di relatore saranno svolte per entrambi i disegni di legge dal senatore Callegaro, che ha facoltà di parlare.

CALLEGARO, *relatore*. Il capo III delle disposizioni generali sulle successioni del codice civile regola l'indegnità a succedere. Fondamento politico ed etico dell'istituto è la ripugnanza a che una persona possa trarre vantaggi dal patrimonio di colui che ha gravemente offeso. Da un lato l'esclusione della successione ha la funzione di prevenire l'atto illecito, dall'altro costituisce una vera e propria sanzione. Circa la natura dell'indegnità

a succedere la dottrina dominante e la giurisprudenza sostengono che l'indegnità è diversa dalla incapacità – che opera non *ipso iure* ma *officio iudicis*, per cui in mancanza di pronuncia giudiziale l'indegno *potest capere* – e che la sentenza che dichiara la causa di indegnità non è dichiarativa ma costitutiva operando come una sentenza di annullamento.

Le cause di indegnità sono tassativamente indicate dall'articolo 463 del codice civile. Il disegno di legge in esame introduce una ulteriore causa di indegnità, escludendo dalla successione chi sia decaduto dalla potestà genitoriale nei confronti della persona della cui successione si tratta, ai sensi dell'articolo 330 del codice civile, per avere il genitore violato o trascurato i doveri inerenti alla potestà genitoriale stessa, o abusato dei relativi poteri con grave pregiudizio del figlio.

All'articolo 1, lettera c), comma 3-*bis*, del disegno di legge n. 3077 si precisa che «in tale ipotesi» – ossia con riguardo alla nuova fattispecie di indegnità – «l'esclusione opera quale effetto della pronuncia giudiziale di decadenza». La specificazione suscita perplessità, in quanto, secondo la più plausibile lettura dell'inciso, sembrerebbe introdursi un nuovo meccanismo di operatività dell'istituto dell'indegnità, diverso da quello attuale, e che avrebbe la peculiarità ulteriore di essere riferito alla sola nuova ipotesi di indegnità. Come già ricordato, l'esclusione dalla successione per indegnità, secondo l'interpretazione dominante della dottrina e della giurisprudenza, opera in virtù di una sentenza del giudice, che ha natura costitutiva. L'indegnità a succedere, in altre parole, non impedisce l'acquisto dell'eredità, ma è causa di rimozione dello stesso in virtù di un provvedimento giudiziale. L'esclusione dalla successione del genitore decaduto in dipendenza della nuova ipotesi di indegnità a succedere opererebbe invece «quale effetto della pronuncia giudiziale di decadenza» e conseguentemente, diversamente che negli altri casi di indegnità e similmente all'incapacità a succedere, non determinerebbe alcun acquisto dell'eredità in favore dell'indegno decaduto dalla potestà; l'eventuale sentenza del giudice diretta ad affermare l'indegnità avrebbe quindi natura dichiarativa. Si propone conseguentemente di espungere dal comma 1, lettera c), l'ultimo periodo dalle parole: «in tale ipotesi» fino alle parole: «di decadenza».

Con riferimento al comma 2 dell'articolo 1, che novella l'articolo 466 del codice civile in materia di riabilitazione dell'indegno, si prevede che «la riabilitazione opera, altresì, quale effetto della pronuncia di reintegrazione nella potestà genitoriale di cui all'articolo 332». Si evidenzia al riguardo l'improprietà del riferimento all'istituto della riabilitazione, disciplinato dall'articolo 466 del codice civile, che è atto della persona della cui successione si tratta e che consente il superamento della condizione di indegnità. Nel disegno di legge approvato dall'altro ramo del Parlamento, invece, la riabilitazione conseguirebbe quale effetto della pronuncia di reintegrazione nella potestà. Si osserva peraltro che la portata normativa del comma 2 dell'articolo 1 sembrerebbe essere semplicemente quella di escludere la condizione di indegnità per i casi in cui il genitore sia stato reintegrato nella potestà. È questo un risultato che può essere più correttamente realizzato prevedendosi, ad esempio, l'esclusione dalla succes-

sione nei confronti di chi, essendo decaduto dalla potestà genitoriale a norma dell'articolo 330, nei confronti della persona della cui successione si tratta, non sia stato reintegrato nella potestà alla data di apertura della successione. L'intervento consentirebbe sia di raggiungere il predetto risultato, sia di far sì che, anche con riferimento alla nuova ipotesi di indegnità, si renda possibile la riabilitazione ad opera della persona della cui successione si tratta, a norma dell'articolo 466 del codice civile. Si propone quindi di sopprimere il comma 2 dell'articolo 1 che novella l'articolo 466 del codice civile nel senso indicato.

Il disegno di legge n. 2586, d'iniziativa della senatrice Alberti Casellati, che analogamente al disegno di legge approvato dalla Camera dei deputati indica come indegno il genitore decaduto dalla potestà, si caratterizza per la previsione di un'ulteriore ipotesi di indegnità disponendo l'esclusione dalla successione nei confronti di chi ha volontariamente commesso, in danno della persona della cui successione si tratta, un delitto contro la personalità individuale, purché non ricorra alcuna delle cause che escludono la punibilità a norma della legge penale.

Si osserva che l'articolo 609-*nonies* del codice penale già contempla come pena accessoria, con riferimento ad alcuni delitti contro la libertà individuale (violenza sessuale, atti sessuali con minorenni, corruzione di minorenni e violenze sessuali di gruppo), la perdita della potestà e l'esclusione dalla successione della persona offesa.

Recependo l'indicazione offerta dal disegno di legge d'iniziativa della senatrice Casellati, andrebbe valutata l'opportunità di riferire anche ad altri reati, in aggiunta a quelli indicati nell'articolo 609-*nonies*, la pena accessoria dell'esclusione dalla successione. Più in generale, si potrebbe prevedere, al comma 1, capoverso, dell'articolo 463, di sostituire la lettera c) con la seguente: «dopo il numero 3 è inserito il seguente: «3-*bis*) chi, essendo decaduto dalla potestà genitoriale, nei confronti della persona della cui successione si tratta, a norma dell'articolo 330, non sia stato reintegrato nella potestà alla data di apertura della successione della medesima»». In tal modo si rimane nell'ambito del sistema, perché si prevede che possa intervenire la riabilitazione per colui che sia decaduto dalla potestà genitoriale al momento dell'apertura della successione.

PRESIDENTE. Chi è dunque indegno a succedere?

CALLEGARO, *relatore*. Indegno a succedere è colui il quale, essendo decaduto dalla potestà genitoriale, per effetto di una pronuncia del giudice, nei confronti della persona della cui successione si tratta, non sia stato reintegrato nella potestà o riabilitato.

\* PRESIDENTE. Riassumendo, la pronuncia giurisdizionale di decadenza dalla potestà determina l'indegnità a succedere; perché l'indegnità a succedere non abbia luogo, occorre che concorrano alternativamente due condizioni: che sia intervenuta una nuova pronuncia di reintegrazione nella potestà genitoriale, oppure che sia intervenuta la riabilitazione ai

sensi dell'articolo 466 del codice civile, ad opera della persona della cui successione si tratta.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Presidente, faccio appello alla sua lombarda concretezza per capire le finalità di questo provvedimento.

\* PRESIDENTE. Nell'attuale catalogo delle condizioni che determinano l'indegnità a succedere, non è compresa la condotta che ha comportato una pronuncia giurisdizionale di decadenza dalla potestà genitoriale. Sembrerà paradossale, ma è così. Obiettivamente è questione di rilevante gravità e quindi credo che il Parlamento dovrebbe intervenire al più presto.

CALLEGARO, *relatore*. In sostanza, senatore Zancan, si inserisce una nuova causa di indegnità a succedere, cioè la decadenza dalla potestà genitoriale. Il nostro intento è di raccorderla al sistema, mentre il testo del disegno di legge crea un regime diverso.

PRESIDENTE. Per esemplificare la questione, senatore Zancan, allo stato attuale, se muore un figlio, è chiamato alla successione anche il genitore che sia stato dichiarato decaduto dalla potestà.

CALLEGARO, *relatore*. Perché non è incapace.

BOREA (*UDC*). Per fare un esempio ancora più eclatante, se muore la moglie di un soggetto che è decaduto dalla potestà genitoriale, ci si potrebbe chiedere se costui possa concorrere alla successione con i figli.

\* PRESIDENTE. Anche questo caso si collega al sistema delle successioni all'interno della famiglia. Le ipotesi possono essere le più svariate, per esempio vi è anche quella del concorso alla successione di un figlio insieme al padre decaduto dalla potestà nel caso di morte dell'altro figlio.

CALLEGARO, *relatore*. Infine, signor Presidente, in considerazione della identità di materia affrontata, propongo sia disposta la congiunzione dei disegni di legge n. 2586 e n. 3077 e che sia assunto come testo base della discussione il disegno di legge n. 3077, già approvato dalla Camera dei deputati.

PRESIDENTE. Non essendovi osservazioni, così resta stabilito.  
Dichiaro aperta la discussione generale.

DONADI (*Misto-IdV*). Vorrei capire meglio un aspetto che, per quanto mi riguarda, necessita di un approfondimento. La decadenza dalla potestà è voluta dal legislatore per impedire ad un genitore, che si trova in una condizione soggettiva tale da non consentirgli di svolgere adeguatamente la funzione non solo di tutela fisica ma anche patrimoniale nei con-

fronti del figlio minore, di svolgere questa funzione che normalmente dovrebbe svolgere. A mio avviso però non tutte le cause che comportano decadenza dalla patria potestà sono tali da giustificare anche una pronuncia di indegnità a succedere. Porto un esempio: il genitore tossicodipendente può decadere dalla potestà in quanto persona non in grado, moralmente o dal punto di vista della propria capacità personale, di esercitare detta potestà, ma non è automaticamente da ritenersi indegno a succedere.

Da questo punto di vista sarebbe opportuno un approfondimento. Mi pare infatti che i due ambiti normativi, la decadenza dall'esercizio della potestà sul figlio minore e l'indegnità a succedere, non siano sovrapponibili né coincidenti; possono esservi dei margini di coincidenza ma non nella loro interezza.

\* LEGNINI (*DS-U*). Mi associo alle considerazioni testé svolte dal collega Donadi. Ritengo che la materia sia più delicata e complessa di quanto appaia *prima facie*. Pertanto chiedo che venga assegnato un termine per la presentazione di emendamenti che, in uno spirito costruttivo, siano finalizzati a portare a termine il provvedimento nel modo migliore e più completo.

GUBETTI (*FI*). Anch'io ritengo che le osservazioni del collega Donadi siano importanti e meritino un approfondimento, anche se l'esempio del tossicodipendente forse non è tra i più calzanti. Esistono infatti altre situazioni, quali una malattia mentale o fisica temporanea, che rendono necessaria la decadenza della potestà, ma che non hanno niente a che vedere con l'indegnità a succedere.

BOBBIO (*AN*). Signor Presidente, mi associo anch'io alla richiesta della fissazione di un termine breve per la presentazione degli emendamenti, nutrendo alcune perplessità su entrambe le iniziative in titolo.

Riferendomi in particolare al disegno di legge n. 3077, nel momento in cui prendiamo in considerazione, con l'introduzione del numero 3-bis, l'ipotesi di chi è decaduto dalla potestà genitoriale ai sensi dell'articolo 330 del codice civile, va considerato con attenzione che ci muoviamo nell'ambito di un sistema abbastanza equilibrato, nel quale assumono rilievo ai fini dell'indegnità su fatti direttamente riferibili alla persona della cui successione si tratta (l'aver attentato alla vita, causato la morte o denunciato in maniera calunniosa il soggetto al quale si dovrebbe succedere o aver soppresso il testamento o tentato di alterarlo). Con l'intervento in esame invece si va a riferire le medesime conseguenze non ad uno specifico fatto diretto, ma si ricollega un effetto di indegnità a succedere a modo di una pena accessoria alla pronuncia di decadenza dalla potestà genitoriale, a sua volta conseguenza di altri fatti previsti (in questo caso l'essere venuto meno a taluni doveri del genitore). La soluzione può ben essere una nostra libera scelta, probabilmente anche utile e fondata, purché si tenga presente che l'indegnità non è più la conseguenza di una condotta diretta, ma l'effetto in seconda battuta di un comportamento materiale al



quale si riconnette, nell'articolo 330 del codice civile, una conseguenza di tipo civile direttamente incidente sul rapporto genitore-figlio.

Se questo è lo schema logico-giuridico che andiamo ad introdurre, mi chiedo – e mi riservo al riguardo di presentare alcuni emendamenti – a che titolo e come lasciamo fuori altri casi nei quali la perdita della decadenza della potestà genitoriale è pena accessoria prevista dal codice penale per alcuni reati.

CALLEGARO *relatore*. Senatore Bobbio, nel disegno di legge n. 2586 si introduce come nuova causa di indegnità la commissione di reati contro la personalità individuale.

BOBBIO (AN). Nel disegno di legge n. 3077 assolutamente non viene trattata la questione della pena accessoria. Neanche nel testo del disegno di legge n. 2586 viene presa in considerazione la decadenza come pena accessoria di un reato previsto dal codice penale.

CALLEGARO, *relatore*. In realtà l'articolo 330 non fa l'ipotesi del tossicodipendente o dell'infermo di mente. Al tossicodipendente viene comminata la decadenza della potestà sui figli quando il genitore viola o trascura volontariamente i doveri ad esso inerenti o abusa dei relativi poteri. Il caso dell'indegnità, quindi, è ben circoscritto e non si estende a colui che è malato temporaneamente. L'articolo 330 del codice civile spiega esattamente da cosa deriva la decadenza.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Signor Presidente, mi sforzo di comprendere la *ratio* del provvedimento. Mi sembra che attualmente l'indegnità a succedere sia collegata a fatti di vario tipo in danno della persona chiamata a succedere; nel provvedimento al nostro esame invece si inserisce la presunzione che tale indegnità possa conseguire da determinati comportamenti volontari. Voglio però fare un esempio: la condanna all'ergastolo dà luogo alla decadenza della potestà ma può essere anche un fatto del tutto scisso dalla cura dei figli poiché con la condanna all'ergastolo ci si pone in una situazione di volontaria trascuratezza dei propri doveri nei confronti dei figli.

Il problema è che la decadenza dalla potestà discende da un fatto volontario, a prescindere dai rapporti tra chi dovrebbe ereditare e chi dovrebbe testare, da cui si presume derivi, *ope iuris*, una trascuratezza dei propri doveri nei confronti del figlio. Pertanto, se interpreto correttamente la *ratio* della iniziativa, mi sembra che il problema sia questo. È una questione che ha una sua razionalità, anche se non è completamente condivisibile. Nutro quindi alcune perplessità sulla proposta della senatrice Alberti Casellati che conclava alla commissione di un delitto contro la personalità individuale una nuova ipotesi di indegnità.

CALLEGARO, *relatore*. Come ho già precisato, l'articolo 609-*nonies* del codice penale già contempla come pena accessoria, con riferimento ad

alcuni delitti contro la libertà individuale, la perdita della potestà e l'esclusione dalla successione della persona offesa.

Nella Sezione I del Capo III del Titolo XII, per esempio, sono previste la riduzione in schiavitù (articolo 600), la tratta e il commercio di schiavi (articolo 601), l'alienazione e l'acquisto di schiavi (articolo 602), il fatto commesso all'estero in danno di cittadino italiano (articolo 604). Bisognerebbe però fare uno *screening*, perché solo in alcuni casi a mio avviso è giusto prevedere questa pena accessoria.

Si potrebbe quindi rifare l'elenco, inserendo fra i reati per i quali è prevista la pena accessoria, indicati nell'articolo 609-*nonies*, alcuni di quelli che ho citato; altrimenti non ha senso che per alcuni di questi reati gravi, che danno luogo all'indegnità, sia prevista la pena accessoria e per altri no. In sede penale, la pena accessoria segue una propria strada, fino a che non ci sarà una riabilitazione; in sede civile, invece, bisogna ci sia una sentenza costitutiva – e non dichiarativa – della indegnità a succedere.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Signor Presidente, mi sia consentita una osservazione generale: con ogni rispetto per la illustrissima proponente del disegno di legge n. 2586, devo rilevare che desta molte perplessità la proposta di prevedere che la commissione di un delitto contro la personalità individuale costituisce una nuova ipotesi di indegnità a succedere.

\* PRESIDENTE. In sede di esame degli emendamenti, senatore Zancan, ognuno potrà esercitarsi nel dare soluzione ad un problema che (è una opinione personale, ma intendo affermarla), al di là dei funambolismi giuridici e delle divagazioni dottrinarie, è molto avvertito dai cittadini. Sono convinto che noi senatori riusciremo a dare la risposta – quale che sia – più corretta ed equa al problema.

In considerazione di quanto emerso nel corso della discussione, propongo di fissare il termine per la presentazione di eventuali emendamenti a giovedì 7 aprile, alle ore 20.

Non essendovi osservazioni, così resta stabilito.

Rinvio il seguito della discussione congiunta dei disegni di legge in titolo ad altra seduta.

*I lavori terminano alle ore 15,30.*

ALLEGATO

DISEGNI DI LEGGE NN. 622, 1659, 1708 e 2587

d'iniziativa dei senatori Pastore, Fabbri, Cozzolino, Travaglia, Alberti Casellati, Basile, Battaglia Antonio, Bergamo, Bonatesta, Boschetto, Callegaro, Caruso Antonino, Cirami, Consolo, Contestabile, Costa, Demasi, D'ippolito, Falcier, Florino, Forlani, Forte, Frau, Grillo, Izzo, Lauro, Maffioli, Mainardi, Manunza, Massucco, Meleleo, Minardo, Monti, Nocco, Novi, Pace, Palombo, Pessina, Piccioni, Rizzi, Ronconi, Salini, Sambin, Scarabosio, Ciccanti, Morra, D'ambrosio e Zanoletti; Manfredi, Rizzi, Fabbri e Scotti; Bucciero, Greco, Ioannucci, Iervolino, Servello, Bobbio Luigi, Girfatti, Danzi, Trematerra, Tatò, Sudano, Brignone, Semeraro, Marano, Meduri, Balboni, Salerno, Mugnai, Pellicini, De Corato, Pontone, Collino, Mulas e Menardi; Tunis.

«**Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici**»

«**Modifiche del codice civile in materia di condominio**»

«**Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici**»

«**Modifiche alla normativa in materia di condominio**»

**TESTO UNIFICATO DEI DISEGNI DI LEGGE NN. 1708 E  
CONGIUNTI COMPRENSIVO DEGLI EMENDAMENTI  
ACCOLTI IN SEDE REFERENTE**

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 dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo che, a pena di nullità, deve precisarne la diversa destinazione d'uso:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili;

2) i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed essere espresso in millesimi in apposita tabella allegata. Ai soli fini della ripartizione delle spese, la tabella deve tener conto dell'uso anche potenziale delle parti comuni come determinato dalla legge e dal titolo».

## Art. 2.

1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono aggiunti i seguenti:

«Art. 1117-*bis*. - (*Ambito di applicabilità*). - Le disposizioni del presente Capo si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui agli articoli 873 e seguenti e quelle relative alla corrispondente tutela si applicano, in quanto compatibili, tenendo conto della condizione dei luoghi, delle destinazioni d'uso, nonché dell'amenità, della comodità e delle altre particolari caratteristiche ambientali e reddituali.

Art. 1117-*ter*. - (*Partecipazione ed usi omogenei*). - Le deliberazioni delle assemblee che riguardano le parti comuni sono annullabili se non sono approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso.

Art. 1117-*quater*. - (*Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni*). - Salvo quanto disposto dall'articolo 1117-*ter* e dal secondo comma dell'articolo 1120, la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, può essere approvata dall'assemblea, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore complessivo, nei soli casi in cui ne risulti cessata l'utilità ovvero risulti egualmente realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea, da effettuarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno trenta giorni liberi prima della data di convocazione, deve individuare le parti comuni, indicare l'oggetto

della deliberazione e descrivere il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che si intendono apportare. La convocazione deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o in quelli a tal fine destinati.

La deliberazione, se approvata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore, può produrre effetto anche con l'adesione successiva da parte di partecipanti al condominio non presenti all'assemblea che deve essere espressa in forma scritta all'amministratore, a pena di decadenza, nei sessanta giorni successivi alla comunicazione, tale da rappresentare il valore di almeno i due terzi del condominio e di almeno un terzo dei partecipanti allo stesso. I termini di cui all'articolo 1137 decorrono dalla data di scadenza di tale termine.

La deliberazione, a pena di nullità, deve:

- 1) essere assunta con atto ricevuto da pubblico ufficiale o scrittura privata autenticata;
- 2) contenere la dichiarazione espressa dell'amministratore dell'attuazione degli adempimenti di cui al secondo comma;
- 3) determinare l'indennità che, ove richiesta, è attribuita ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-*quinquies*. - (*Tutela delle destinazioni d'uso*). - In caso di attività contraria alla destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni agisca per la tutela degli interessi comuni. In mancanza dell'amministratore o se l'amministratore non provvede entro trenta giorni dalla diffida, ogni condomino può chiedere che il tribunale ne ordini la cessazione in via di urgenza, salvo in ogni caso il risarcimento del danno. Il danno deve essere determinato tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati da ciascun interessato, nonché della gravità della colpa e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni».

### Art. 3.

1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1118. - (*Diritti dei partecipanti sulle cose comuni*). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore delle parti di sua proprietà esclusiva, se il titolo non dispone altrimenti.

Il valore proporzionale di ogni unità immobiliare non può essere modificato che per mezzo di atti o in forza di sentenze che devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione.

Il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle parti comuni o modificando la destinazione d'uso della sua proprietà esclusiva, sottrarsi

all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione, né esserne liberato dagli altri condomini».

#### Art. 4.

1. All'articolo 1120 del codice civile, il comma 1 è sostituito dal seguente:

«Art. 1120. - (*Innovazioni*). – Salvo che la legge disponga diversamente, i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Ove le opere e gli interventi siano connessi alla sicurezza ed alla salubrità degli edifici e degli impianti sono valide le deliberazioni approvate con la maggioranza prevista dal comma secondo dell'articolo 1136».

#### Art. 5.

1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1122. - (*Opere su parti di proprietà o uso esclusivo*). – Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso esclusivo ai sensi dell'articolo 1117, non può eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso indicata nel titolo qualora ciò rechi danno alle parti comuni o alle altrui proprietà immobiliari, o ne diminuisca comunque il godimento o il valore.

Se le modifiche comportano l'esecuzione di opere, deve essere data comunicazione delle stesse all'amministratore».

#### Art. 6.

1. Dopo l'articolo 1122 è inserito il seguente:

«Art. 1122-bis. - (*Interventi di interesse collettivo*). – Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici condominiali non possono essere fatti o mantenuti impianti od opere se non nelle condizioni di sicurezza prescritte dalla legge. La mancanza delle condizioni di sicurezza si considera situazione di pericolo imminente rispetto all'integrità delle parti comuni e delle altre parti di proprietà esclusiva, nonché rispetto all'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano o abitualmente accedono al condominio, anche ai fini della tutela giurisdizionale.

Il detentore a qualunque titolo di unità immobiliari di proprietà o di uso esclusivo deve consentire l'accesso, previo interpello dell'amministratore, a un tecnico qualificato nominato d'accordo con l'amministratore

stesso ovvero, in mancanza, nominato dall'assemblea se ne fanno richiesta due condomini, al fine di accertare che gli impianti e le opere sono stati realizzati o sono mantenuti in condizioni di sicurezza per la sanità e l'incolumità pubblica.

L'interpellato, può, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso. In mancanza, non può impedirlo, ma è esonerato dalla spesa se non risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma e in ogni caso gli è dovuta un'indennità se l'accesso cagiona danno.

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di ostacolo all'ispezione ai fini dei precedenti commi.

Se dall'ispezione risulta la situazione di pericolo di cui al primo comma, il condomino deve comunicare all'amministratore le modalità e il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori di messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità e il tempo dell'accesso per ogni opportuna verifica. In mancanza, l'amministratore predispone senza ritardo, con la collaborazione del tecnico qualificato, il piano di intervento con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguire e lo comunica ai condomini. L'inerzia del condomino interessato o del detentore a qualunque titolo importa approvazione del piano e delle modalità per la sua esecuzione.

Se l'amministratore manca o rimane inerte per dieci giorni dopo che anche un solo condomino lo abbia diffidato ad agire, l'iniziativa per l'ispezione e per le attività successive può essere assunta anche da uno solo degli interessati di cui al primo comma.

L'inerzia dell'amministratore è considerata grave irregolarità ai fini della revoca dell'incarico.

Nei confronti di coloro che non permettono l'ispezione, o che contestano il piano di intervento, ovvero che ostacolano o contestano l'esecuzione di esso, può essere proposta denuncia di danno temuto ai sensi dell'articolo 1172, previa, se ritenuta opportuna, istanza di accertamento tecnico preventivo ai sensi dell'articolo 696 del codice di procedura civile.

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano d'intervento deve essere integrata con una relazione in cui sono elencati dettagliatamente i lavori eseguiti e i materiali impiegati. Copia della documentazione è conservata negli atti del condominio. Tutti i soggetti indicati nel primo comma hanno diritto ad avere copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari».

#### Art. 7.

1. All'articolo 1124 del codice civile, il primo comma è sostituito dal seguente:

«Art. 1124. - (*Manutenzione e ricostruzione delle scale*). - Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono

e dei locali che costituiscono corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale».

#### Art. 8.

1. L'articolo 1129 è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. - (*Nomina e revoca dell'amministratore*). - Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina amministratore uno di essi o un terzo. Se l'assemblea non provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini, nomina amministratore uno di essi o altro condomino da essi indicato; in caso di mancata designazione o di mancata accettazione, nomina un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve dichiarare i propri dati anagrafici, di avere il godimento dei diritti civili, l'eventuale appartenenza ad associazioni di categoria, gli altri condominii amministrati, 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 può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia dell'originale dall'amministratore che ne attesta la conformità.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, aperto al pubblico, deve essere affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, aperto al pubblico, deve essere affissa l'indicazione della generalità e dei recapiti, anche telefonici della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Il condominio, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, può deliberare che l'amministratore nominato, prima dell'accettazione, presti idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, anche mediante prestazione di fidejussione. Sono privi di effetto, in mancanza della relativa prestazione, la nomina o il rinnovo del suo incarico.

L'amministratore è obbligato a collocare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini in specifico conto separato, con modalità idonee a consentirne l'accesso a fini informativi da parte di ciascun condomino.

Per gli edifici di oltre nove unità immobiliari, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo, dispone altresì le modalità e i limiti con i quali l'amministratore può prelevare somme dal conto condominiale, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di firma congiunta con l'amministratore. Analogamente l'assemblea provvede nel caso in cui siano da essa stabilite spese straordinarie. Le somme versate non sono soggette a revocatoria fallimentare e a revocatoria ordinaria. I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino.



Il compenso dell'amministratore comprende le operazioni necessarie alla successione nel suo incarico. Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore un compenso determinato dall'assemblea in funzione del tempo necessario, non superiore a venti giorni, per le operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro verbale e di ogni altro carteggio relativo ad operazioni di riscossione delle quote nonché a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare il pregiudizio degli interessi comuni e dei singoli condomini.

L'amministratore è sempre tenuto a mettere in mora gli obbligati inadempienti decorsi trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile.

L'amministratore è obbligato a intraprendere iniziative giudiziarie per la riscossione forzata delle somme dovute da ciascun obbligato, incluse quelle di cui all'art. 63, comma 1 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, gli obbligati in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà. In tal caso, l'amministratore risponde nei confronti dei terzi nei limiti delle somme non riscosse per le quali non abbia attivato le iniziative di cui al primo periodo del presente comma.

Salvo diversa deliberazione, l'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. L'assemblea convocata per la revoca può deliberare sulla nomina del nuovo amministratore.

L'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità dell'amministratore, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte di cui al primo comma:

*a)* il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore;

*b)* la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;

*c)* la gestione che generi confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;

*d)* aver consentito, senza che ve ne fossero i presupposti, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio;

*e)* l'omissione delle iniziative di cui al nono e al decimo comma per la riscossione forzata delle somme dovute da ciascun obbligato entro tre mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile.

## Art. 9.

1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1130. - (*Attribuzioni dell'amministratore*). - L'amministratore, oltre agli obblighi ed ai compiti di cui alla disposizione precedente, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, incluse quella di cui all'articolo 1117-*quater*, e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire tutti gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale formato dai nominativi dei singoli proprietari e dai dati catastali di ogni unità immobiliare nonché da annotazioni circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà e dagli atti concernenti l'attuazione delle normative di sicurezza. Tali comunicazioni devono essere fornite in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro quindici giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, incompletezza o mancanza delle relative comunicazioni da parte dei condomini, deve richiedere a questi ultimi, con lettera raccomandata, tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o non esaustiva risposta, l'amministratore può citare in giudizio il condomino inadempiente innanzi al giudice di pace competente ai sensi dell'articolo 7 del codice di procedura civile al fine di far accertare e disporre giudizialmente l'acquisizione di ogni elemento idoneo alla verifica della titolarità del bene. Il giudice di pace, qualora voglia avvalersi per l'accesso presso gli uffici competenti della consulenza di un tecnico, deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del condomino inadempiente;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee condominiali, al fine di garantire la tutela degli assenti, devono essere annotati: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, i contenuti delle discussioni e delle delibere formate nelle assemblee, nonché le dichiarazioni espresse dai singoli condomini che ne facciano richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere annotate, in successione tra loro, le date della nomina e della revoca di ogni amministratore succedutosi nel condominio, nonché la descrizione del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

Nel registro di contabilità devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche in via informatica;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-*quater*.

Il rendiconto condominiale è redatto secondo i criteri di cassa e di competenza ed in ogni caso nella forma atta a consentire una chiara verifica delle voci di spesa e di entrata e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. 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. Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare, in relazione ai rispettivi diritti, può prendere visione dei documenti giustificativi. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per cinque anni dalla data dell'ultima registrazione.

Per edifici di oltre nove unità immobiliari l'assemblea può nominare, unitamente all'amministratore, un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo e su delega dell'assemblea, quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante del condominio, può assumere in via provvisoria le funzioni dell'amministratore, anche nel caso di dimissioni di questo o scadenza dell'incarico senza che l'assemblea abbia provveduto alla nuova nomina».

#### Art. 10.

1. All'articolo 1131 sono apportate le seguenti modificazioni:

«a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: "L'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-*quater* ed è legittimato ad eseguire gli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione si considera non apposto";

b) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

"L'amministratore, anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela di ragioni di credito del condominio"».

#### Art. 11.

1. L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1137. - (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*). - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione; l'impugnazione non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

L'atto di citazione deve essere notificato, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i partecipanti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Al predetto termine di impugnativa si applica la sospensione feriale di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742.

Qualora vi siano valide ragioni per temere che l'imminente esecuzione della volontà assembleare comporti un pregiudizio irreparabile del diritto vantato, l'impugnativa con richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere proposta con ricorso depositato nella cancelleria del giudice competente per il merito.

La proposizione di rimedi cautelari preventivi sospende il termine di decadenza dell'impugnativa. Il termine è altresì sospeso a seguito della proposizione di ricorsi a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura o altri organismi ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori ove previsti nel regolamento di condominio e nuovamente decorre dopo dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura conciliativa e in ogni caso dopo che sono trascorsi novanta giorni dall'avvio della stessa.

Negli altri casi la richiesta di sospensione della esecutività della delibera può essere chiesta unitamente all'impugnativa proposta con atto di citazione o in corso di causa».

#### Art. 12.

1. Il comma 3 dell'articolo 1138 del codice civile, è sostituito dal seguente:

«Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e, controfirmato da ogni votante, deve essere allegato al relativo verbale di approvazione facendone parte integrante, salve le disposizioni in materia di formazione e di sottoscrizione degli atti in via telematica».

#### Art. 13.

1. L'articolo 1139 del codice civile è abrogato.

## Art. 14.

1. All'articolo 2643 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

«a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

"14) gli atti e le sentenze, nonché le delibere di cui all'articolo 1117-*quater*, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti e le domande giudiziali che li riguardano;"

b) dopo il numero 14), è aggiunto il seguente:

"15) gli atti che operano la modificazione della proprietà o di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti ovvero impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni o a complessi di beni per realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico ai sensi dell'articolo 1322."».

## Art. 15.

1. All'articolo 2659 del codice civile, sono apportate le seguenti modificazioni:

«a) al numero 1), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "Per i condominii, devono essere indicate la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.";

b) dopo il secondo comma, è aggiunto, in fine, il seguente:

"Le trascrizioni delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* e degli atti che impongano, vietano o modificano specifiche destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, eseguite a favore e contro i condominii si considerano eseguite a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Gli atti di cui al numero 14-*bis* dell'articolo 2643 devono essere trascritti a favore e contro le parti medesime."».

## Art. 16.

1. All'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

«a) dopo il primo comma, è aggiunto il seguente:

"Gli obbligati in regola con i pagamenti hanno il beneficio della preventiva escussione. Il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme dovute da ciascuno obbligato entro tre mesi dal giorno il cui il cre-

dito è divenuto esigibile deve essere comunicato dall'amministratore ai creditori del condominio ancora insoddisfatti.";

b) il comma 2, è sostituito dal seguente:

"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, la solidarietà perdura fino a quando non sia stata comunicata all'amministratore copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro.";

c) il comma 3, è sostituito dal seguente:

"In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'amministratore può sospendere l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria riconosca in via d'urgenza l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi. Il divieto di sospensione non può avere durata superiore a sei mesi."».

#### Art. 17.

1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il comma 1 è sostituito dal seguente:

«Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal dodicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente».

#### Art. 18.

1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie il comma 3 è sostituito dai seguenti:

«L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, specificando il luogo e l'ora della riunione. La incompleta o mancata convocazione dei condomini determina l'annullabilità della delibera assembleare impugnabile, nei termini di decadenza di cui all'articolo 1137 del codice civile, solo dai condomini, assenti o dissenzienti, titolari del diretto interesse alla completezza della convocazione in quanto da questa pretermessi.

L'assemblea chiamata in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando i condomini con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori

date di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di ulteriori convocazioni».

#### Art. 19.

1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Ogni proprietario di ogni unità immobiliare può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

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

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i condomini di ciascun edificio e i proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, ovvero i condominii formati da più edifici o da condominii di unità immobiliari designano con la maggioranza dell'articolo 1136, comma quinto, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, a precisare il valore proporzionale delle singole proprietà e ad esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata, nonché di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*quater* e eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

All'amministratore non possono essere conferiti poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge né deleghe per la partecipazione all'assemblea. Il condomino che sia amministratore non ha diritto di voto nelle materie che riguardano la sua attività.

L'usufruttuario ovvero, salvo espresso patto contrario, il conduttore di un piano o porzione di piano esercita il diritto di voto nelle delibere che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni ed è obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle spese relative.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio ed in quelle dell'articolo 1117-*quater* il diritto di voto spetta invece al proprietario».

#### Art. 20.

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il numero 2), è aggiunto il seguente:

«3) quando risultino alterati in conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri

condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio».

Art. 21.

1. All'articolo 7 del codice di procedura civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «nonché per le procedure relative all'accertamento da parte dell'amministratore della titolarità dell'immobile ai fini del corretto inserimento e mantenimento nel registro di anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6 del codice civile».

Art. 22.

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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile».

Art. 23.

1. All'articolo 26 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 la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile».

Art. 24.

1. All'articolo 2-*bis* del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della legge 20 marzo 2001, n. 66, al comma 13, la parola: «terzo» è sostituita dalla seguente: «secondo».