

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

---

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

(Giustizia)

---

**Seduta n. 483**

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

72° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MARTEDÌ 14 GIUGNO 2005

---

**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*

(3309) *DEMASI ed altri.* – *Istituzione della figura del responsabile condominiale della sicurezza*

– e **petizioni nn. 9, 356 e 407**

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

* PRESIDENTE	.....Pag. 3, 5, 6
MUGNAI (AN), relatore	..... 3
GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia	..... 4
MARITATI (DS-U)	..... 4, 6
* LEGNINI (DS-U)	..... 4

N.B. Gli interventi contrassegnati con l'asterisco sono stati rivisti dall'oratore.

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 Democratica e di Centro: UDC; Verdi-l'Unione: Verdi-Un; Misto: Misto; Misto-il Cantiere: Misto-Cant; Misto-Comunisti Italiani: Misto-Com; Misto-Italia dei Valori: Misto-IdV; Misto-La Casa della Libertà: Misto-CdL; Misto-Lega per l'Autonomia lombarda: Misto-LAL; Misto-MIS (Movimento Idea Sociale): Misto-MIS; Misto-Nuovo PSI: Misto-NPSI; Misto-Partito Repubblicano Italiano: Misto-PRI; Misto-Rifondazione Comunista: Misto-RC; Misto-Socialisti Democratici Italiani-Unità Socialista: Misto-SDI-US; Misto Popolari-Udeur: Misto-Pop-Udeur.

*I lavori hanno inizio alle ore 16,20.*

#### **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*

**(3309) DEMASI ed altri.** – *Istituzione della figura del responsabile condominiale della sicurezza*

– e petizioni nn. 9, 356 e 407 ad essi attinenti

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

\* PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione congiunta dei disegni di legge nn. 622, 1659, 1708, 2587 e 3309 e delle petizioni nn. 9, 356 e 407 ad essi attinenti.

Riprendiamo l'esame, sospeso nella seduta pomeridiana del 18 maggio.

Passiamo all'esame degli articoli del testo unificato predisposto per i disegni di legge in titolo.

Desidero preliminarmente richiamare all'attenzione dei colleghi il lavoro che è stato svolto dagli Uffici della Commissione, che si è concretizzato nella predisposizione di un testo a fronte in cui i commissari troveranno, secondo l'indicazione contenuta nell'indice, nella colonna a sinistra la versione del codice civile attualmente vigente, nella colonna centrale il testo come risultante dall'esame in sede referente da parte della Commissione e infine, nella colonna a destra, il testo unificato votato dalla Commissione in sede referente come potrebbe risultare modificato ove venissero accolti gli emendamenti ora proposti dal relatore. Questo consente una visione prospettica delle scelte che andremo ad assumere.

Passiamo dunque all'esame dell'articolo 1, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, l'emendamento 1.1 (testo 2), come del resto gli altri emendamenti che ho presentato nel cosiddetto «testo 2», costituisce una ottimizzazione, rispetto alla formulazione originaria, che si è voluta attuare tenendo conto, per quanto possibile, di tutti i suggerimenti contenuti negli emendamenti dei colleghi, nella misura in

cui tendevano effettivamente a migliorare il testo senza però stravolgere la filosofia del disegno di legge.

In tal senso deve interpretarsi la modifica del numero 1) del nuovo articolo 1117 del codice civile, laddove, accogliendo in parte un suggerimento contenuto nell'emendamento 1.2 del Governo, viene sostituita con l'espressione «singole unità immobiliari» quella precedentemente adottata. Inoltre, vi è di fatto l'accoglimento dell'emendamento 1.6, di cui è primo firmatario il collega Legnini, laddove ci si riferisce alle facciate, incluso l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi.

Al numero 2), al di là di alcune modifiche di mero contenuto formale, sono stati sostanzialmente accolti, sia pure con una diversa collocazione, l'emendamento 1.9 del collega Maritati in materia di impianti centralizzati, e 1.7 del collega Legnini ed altri, nonché l'emendamento 1.12 del senatore Bucciero relativo agli impianti centralizzati e alle aree destinate a parcheggio.

Così pure, per quanto riguarda il numero 3), con riferimento ai sistemi per il condizionamento dell'aria, sono stati sostanzialmente recepiti gli emendamenti 1.10 e 1.11 del collega Maritati.

Rimane la filosofia di fondo dell'intero articolo, che in tal modo risulta arricchita e integrata, senza essere stravolta.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il Governo dà per illustrato l'emendamento 1.2.

MARITATI (*DS-U*). signor Presidente, prendo atto che alcune proposte di modifica, quali gli emendamenti 1.9, 1.10 e 1.11, risultano sostanzialmente recepite nel testo comprensivo degli emendamenti del relatore. Dando per illustrati gli emendamenti 1.15 e 1.16, sottolineo che la formulazione «dalla legge o dal titolo», di cui all'emendamento 1.20, mi sembra più corretta.

\* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, vorrei preliminarmente rilevare che ho apprezzato l'impegno del relatore nel recepire talune indicazioni riguardanti la completezza dell'elencazione delle parti comuni degli edifici, un'attività non semplice che, per quanto ci si sforzi, rischia di non essere esaustiva, per ovvie ragioni. Infatti, le tipologie dei manufatti dei fabbricati e l'evoluzione delle tecniche costruttive sono tali per cui nessuna elencazione probabilmente riuscirà a far aderire la fattispecie normativa astratta alla situazione concreta.

Pur tuttavia mi stupisce la reiterata disattenzione a proposito dell'inclusione, tra le parti comuni dell'edificio, dei sottotetti. Mi chiedo (ed è questo l'oggetto di un mio emendamento) perché si debba includere il tetto, ma non il sottotetto. È uno di quegli argomenti che più ha fatto discutere gli studiosi, i giuristi e gli analisti di questa complicatissima materia e che più genera contenzioso, non fosse altro per la ragione che molto ricorrente è l'uso improprio, a tutti noto, dei sottotetti. Infatti, forzando la normativa urbanistica edilizia, a volte si realizzano strutture sot-

totetto che di fatto sono appartamenti e spesso vi è rivendicazione da parte di altri condomini sulla comproprietà degli stessi. A mio avviso bisognerebbe riflettere attentamente al riguardo.

Prendo atto dell'avvenuto recepimento, da parte del relatore, delle proposte contenute nei miei emendamenti a proposito dell'inserimento dei lastrici solari e delle canne fumarie fra le parti comuni. Insisterei sull'inclusione anche dei sottotetti, nei termini espressi dal mio emendamento.

Do per illustrato l'emendamento 1.17. Con l'emendamento 1.18 si evidenzia l'opportunità di introdurre una norma finalizzata a rendere pubblica la tabella di ripartizione millesimale. Ciò è utile ai fini della circolazione del bene, nonché, in relazione all'obiettivo di introdurre la capacità giuridica del condominio, al fine di individuare la quota di responsabilità patrimoniale del condomino. Prevedere che la tabella di ripartizione millesimale sia obbligatoriamente trascritta mi sembra norma ragionevole e opportuna.

Do per illustrato l'emendamento 1.19. Con gli emendamenti 1.23 e 1.24 si tenta di introdurre la previsione e di fornire una definizione della capacità giuridica del condominio, seppure limitandola agli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio e al compimento degli altri atti previsti dalla legge. Mi sembra che le perplessità manifestate da più parti al riguardo insistano, oltre che sulla difficoltà di individuare una modalità regolatrice della capacità giuridica del condominio, sulla circostanza che la capacità giuridica presupporrebbe l'autonomia patrimoniale del condominio stesso e potrebbe determinare un affievolimento dei diritti dei terzi, considerato che non tutti i condomini sono dotati di patrimonio espropriabile. Oltre a tentare di dare una definizione non semplice e suscettibile di miglioramenti – me ne rendo conto – della capacità giuridica, l'emendamento 1.23 tende a contemperare l'esigenza di previsione di autonomia con l'esigenza di garanzia dei diritti dei terzi, prevedendo la responsabilità in via sussidiaria dei condomini rispetto al patrimonio condominiale per le obbligazioni assunte dal condomino stesso. L'emendamento 1.24 prevede un'ipotesi alternativa, accordando all'assemblea condominiale la facoltà di attribuire al condomino la capacità giuridica relativamente agli atti di amministrazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio e al compimento di altri atti previsti dalla legge. È una previsione più minimalista della prima, ma è comunque utile.

\* PRESIDENTE. Gli emendamenti 1.21 e 1.22 sono sostanzialmente recepiti dall'emendamento 10.100 del relatore.

Sottoscrivo gli emendamenti 1.13 e 1.14 e li do per illustrati, osservando che la disciplina dell'usucapione delle parti comuni e condominiali trova collocazione nella nuova formulazione dell'articolo 1117-*bis* contenuta nell'emendamento 2.1 (testo 2) del relatore.

Tutti i restanti emendamenti relativi all'articolo 1 si intendono illustrati.

MARITATI (*DS-U*). Presidente, in considerazione dell'ottimo lavoro svolto, anche grazie alla collaborazione degli Uffici, sarebbe opportuno ritagliarsi una congrua porzione di tempo per procedere più speditamente nell'esame del testo.

\* PRESIDENTE. La seduta odierna avrebbe dovuto essere dedicata quasi esclusivamente al disegno di legge assegnato in sede deliberante, ma ciò non è stato possibile a causa della sovrapposizione di impegni del Governo. Resta fermo il proposito della Commissione di ritagliare una congrua porzione di tempo per l'esame del provvedimento.

Rinvio il seguito dell'esame dei disegni di legge in titolo ad altra seduta.

*I lavori terminano alle ore 16,35.*



