

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

Seduta n. 485

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

73° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MARTEDÌ 21 GIUGNO 2005

Presidenza del vice presidente BOREA

I N D I C E

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

| | |
|---|-----------|
| (3439) Antonino CARUSO ed altri. – Modifiche degli articoli 569, 570, 591 e 591-bis del codice di procedura civile in materia di espropriazione immobiliare (Discussione e rinvio) | |
| * PRESIDENTE | Pag. 3, 6 |
| * BUCCIERO (AN) | 4, 5 |
| CALLEGARO (UDC) | 6 |
| CALVI (DS-U) | 4, 7 |
| CENTARO (FI) | 7 |
| * FASSONE (DS-U) | 4 |
| * LEGNINI (DS-U) | 5, 6 |
| * SEMERARO (AN), relatore | 3, 5, 6 |
| (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 attribuiti

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

| | |
|---|------------------------|
| PRESIDENTE | Pag. 7, 9, 11 e passim |
| BOBBIO (AN) | 16, 17, 18 e passim |
| BUCCIERO (AN) | 11, 14, 20 |
| * CENTARO (FI) | 15, 17, 20 |
| CIRAMI (UDC) | 20 |
| * FASSONE (DS-U) | 10 |
| GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia | 11, 12, 14 |
| * LEGNINI (DS-U) | 10, 11, 14 e passim |
| * MANFREDI (FI) | 11, 18 |
| MARITATI (DS-U) | 16, 19, 20 |
| MUGNAI (AN), relatore | 9, 10, 12 e passim |
| ZANCAN (Verdi-Un) | 9, 13, 14 e passim |
| ALLEGATO (contiene i testi di seduta) | 22 |

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 delle 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 15,05.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

(3439) Antonino CARUSO ed altri. – Modifiche degli articoli 569, 570, 591 e 591-bis del codice di procedura civile in materia di espropriazione immobiliare

(Discussione e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca la discussione del disegno di legge n. 3439.

Ha facoltà di parlare il relatore, senatore Semeraro.

* SEMERARO, *relatore*. Il disegno di legge oggi al nostro esame, presentato in data 25 maggio 2005, rappresenta un necessario strumento di integrazione di talune disposizioni in materia di espropriazione forzata, contenute nella legge n. 80 del 2005 di conversione del decreto legge n. 35 del 2005 ormai noto come «decreto competitività», pubblicato nella *Gazzetta ufficiale* del 14 maggio scorso. In particolare, ricordo che l'intervento operato è stato di grande significatività sotto diversi profili, in specie per quanto riguarda l'accelerazione del processo esecutivo che con ogni probabilità sarà assicurata sia attraverso l'ampliamento della possibilità di vendita con la delegabilità delle operazioni non soltanto ai notai, sia attraverso l'individuazione, quale modello principale cui attenersi, di quello relativo alle operazioni senza incanto, al fine di realizzare in tal modo il miglior realizzo del bene oggetto dell'esproprio.

Il disegno di legge in titolo interviene nella materia innanzi detta elevando a 120 giorni il termine di 90 giorni previsto dall'articolo 569 del codice di procedura civile per la fissazione dell'udienza in cui il giudice dà avvio alla procedura, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione.

La riscrittura integrale dell'articolo 591-bis del codice di procedura civile persegue quindi la finalità di una migliore definizione, anche per quanto attiene la interpretazione della norma, nell'ottica di assicurare maggiore certezza del diritto, in particolare per quanto riguarda i compiti del professionista delegato, nonché la disciplina da applicare nel caso di vendita senza incanto.

Infine, considerata l'importanza da attribuire alla disposizione relativa all'entrata in vigore della legge, stabilita dall'articolo 2 al giorno 12 settembre 2005, termine indispensabile per coordinare l'entrata in vigore del disegno di legge in esame con quella più ampia prevista dal decreto-legge n. 80 dianzi citato, suggerisco di fissare il termine per la presentazione di eventuali emendamenti a domani pomeriggio.

* BUCCIERO (AN). Condivido quest'ultima considerazione del relatore Semeraro perché ritengo opportuno che il Parlamento pervenga ad un'approvazione del provvedimento prima della sospensione estiva.

CALVI (DS-U). Comprendo le ragioni esposte dai colleghi Semeraro e Bucciero che in parte condividiamo. Se non ci fosse l'esigenza di pervenire ad una tempestiva approvazione del disegno di legge in esame, apportando una serie di correzioni a mio avviso giuridicamente dovute, non sarebbe stata prevista la sede deliberante.

Sarebbe però opportuno concedere il tempo necessario affinché anche l'opposizione, che ha condiviso buona parte dei contenuti del presente disegno di legge, abbia la possibilità di integrarlo con alcuni emendamenti correttivi o aggiuntivi rispetto alle proposte già avanzate.

Pertanto, fissare il termine per la presentazione degli emendamenti a domani pomeriggio a mio avviso rende impossibile una congrua riflessione e, quindi, un miglioramento del provvedimento e non consentirebbe all'opposizione di offrire il proprio contributo. Propongo quindi che il termine sia fissato alla prossima settimana.

* FASSONE (DS-U). I contenuti del disegno di legge giustificano una lettura molto attenta del testo, alcuni passaggi del quale sono di agevole comprensione anche se richiedono comunque alcuni incastri normativi. Ad esempio, la lettera *a*) del comma 1 dell'articolo 1 sostituisce il termine di 90 giorni con quello di 120. Tale modifica trova la sua origine nell'articolo 173-*bis* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile che deve essere combinato con l'articolo 569 del codice il quale, in sostanza, stabilisce che il giudice di esecuzione convoca l'esperto e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori stabilendo un termine non superiore a 90 giorni. L'articolo 173-*bis* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile stabilisce che l'esperto invia copia della relazione ai creditori almeno 45 giorni prima dell'udienza. Sottraendo il termine di 45 giorni a quello di 90 si viene a determinare uno spazio temporale molto compresso e da qui nasce l'opportunità della dilatazione del termine a 120 giorni. Già questo aspetto richiede un attento esame da parte nostra.

L'esigenza di prestare particolare attenzione al provvedimento è ulteriormente fondata perché il disegno di legge intende interamente sostituire l'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile così come formulato dalla legge n. 80 del 2005, di conversione del decreto-legge n. 35 del 2005.

Attualmente quindi esistono due proposizioni normative sensibilmente diverse tra loro. Ad esempio, parte di quanto contenuto nel decreto-legge n. 35 non è riprodotta nell'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile, il quale da un lato si premura di dilatare le competenze del professionista – e sul merito non si può che essere d'accordo –, dall'altro però interviene sopprimendo alcune proposizioni ed il raccordo tra le varie disposizioni credo esiga un minimo di attenzione e di completezza.

Per questo motivo, anch'io ritengo che un termine, per quanto breve (nessuno ha intenzione di differire pretestuosamente il varo del provvedimento), sia opportuno, per non dire necessario.

* BUCCIERO (AN). Signor Presidente, onorevoli colleghi, si potrebbe stabilire un termine molto breve per la presentazione degli emendamenti perché, dal momento che siamo tutti più o meno concordi sulla necessità di effettuare alcune modifiche, il relatore potrebbe considerare (come è stato fatto altre volte in questa Commissione) gli eventuali problemi evidenziati anche se dovessero sorgere dopo la presentazione degli emendamenti. Ribadisco che non è la prima volta che seguiamo questa strada; in tal modo, potremmo procedere con rapidità. Ho calcolato che diversamente la Camera dei deputati riceverebbe il provvedimento nella seconda settimana di luglio e, a quel punto, i tempi non sarebbero più sufficienti.

* SEMERARO, *relatore*. Sottolineo che la norma in esame deve integrarsi con la normativa del decreto-legge ormai noto come «decreto competitività», che, secondo espressa previsione, entrerà in vigore il 12 settembre 2005. Il testo in esame, all'articolo 2, recita: «La presente legge entra in vigore il giorno 12 settembre 2005». È necessario che l'integrazione riesca e che le due norme entrino in vigore contemporaneamente al fine di offrire un quadro più organico della riforma così come sostenuto, nel corso delle precedenti sedute, anche dal senatore Legnini, che ha evidenziato la necessità che si intervenga con una riforma non dilazionata nel tempo, ma organica dal punto di vista temporale. Lo sforzo che si vuole sostenere è proprio questo: se rinviando la presentazione degli emendamenti alla settimana prossima, accadrà proprio quanto ha evidenziato il senatore Bucciero, cioè non faremo più in tempo. Non ci venga poi sollevata l'accusa di mancanza di organicità!

LEGNINI (DS-U). Poiché il senatore Semeraro mi ha chiamato in causa, sono costretto a rispondere. Per la verità, mi riferivo a ben altro quando sostenevo, in una seduta precedente, l'esigenza di ridare organicità al percorso e al disegno riformatore del codice di procedura civile. Sappiamo – lo dico sinteticamente per memoria – che pendono presso codesta Commissione altri «pezzi» di riforma del codice di procedura che nulla hanno a che vedere con il provvedimento oggi in esame che, come ha sottolineato il senatore Calvi, abbiamo sottoscritto anche noi; pertanto, non siamo assolutamente assumendo un atteggiamento dilatorio.

Come è stato evidenziato, condividiamo la necessità di apportare correttivi ad alcune norme contenute nella riforma del processo di esecuzione (che, tra tutte le misure di riforma, è quella che ha creato meno problemi tra gli studiosi, gli esperti e gli operatori e, quindi, nella sostanza, è quella più apprezzata). Il senatore Fassone, però, ha giustamente osservato che l'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile viene integralmente riscritto, seppure in larga parte coincide con il testo contenuto nella legge n. 80 del 2005; l'articolo 591-*bis* è stato introdotto *ex novo* in sede di con-

versione del «decreto-legge competitività» e, quindi, si tratta di una riscrittura. Non vi è una nota comparativa e, pertanto, non siamo in grado di valutare adesso né nelle prossime ore se occorre apportare qualche altro aggiustamento. Ad esempio, si obietta – a mio avviso giustamente – che tra i professionisti delegabili alle operazioni di vendita (misura che noi condividiamo) vi siano i commercialisti e gli esperti contabili. Vorrei sapere, anzitutto, chi sono gli esperti contabili: visto che stiamo correggendo il provvedimento, cerchiamo di capire anche questo punto perché proprio non si comprende chi siano gli esperti contabili.

SEMERARO, *relatore*. È la nuova legge!

LEGNINI (*DS-U*). È l'unificazione dei ragionieri e dei commercialisti.

CALLEGARO (*UDC*). Si tratta dell'unificazione dei due ordini: si chiamano esperti contabili.

LEGNINI (*DS-U*). La mia osservazione è meditata.

Mi permetto, dunque, di sottolinearvi che l'oggetto della delega ai professionisti, che viene qui precisata, riguarda tutta l'attività in precedenza affidata al giudice dell'esecuzione ricompresa tra il provvedimento di fissazione della vendita e il decreto di trasferimento adottato dal giudice dell'esecuzione. Si tratta di attività complesse e delicate; pertanto, si può accettare il fatto che si deleghino i commercialisti, ma mi chiedo se non sia inappropriato delegare anche i ragionieri e gli esperti contabili a svolgere un'attività che aveva ed ha tuttora una natura giurisdizionale, sia pure delegata. Sono questioni che meritano attenzione che possiamo cercare di migliorare.

In secondo luogo, si è richiamata la data di entrata in vigore della riforma, rispetto alla quale è stata mossa un'obiezione. Infatti, per effetto della sospensione feriale dei termini, che – come è noto – scade il 15 settembre, sarebbe stato auspicabile fissare la data di entrata in vigore della riforma al 16 settembre. Vorrei sapere chi ci vieta di fare tale valutazione.

Vi sono, poi, anche altre minori questioni. Poiché stiamo collaborando e stiamo offrendo le nostre modeste idee, vi chiediamo di concederci tre o quattro giorni di tempo per meglio valutare i problemi aperti: stiamo chiedendo soltanto questo e non altro!

PRESIDENTE. Vorrei raccogliere l'invito, ma ricordo ai colleghi che gli emendamenti proponendo potrebbero richiedere anche i pareri di altre Commissioni; ciò naturalmente complicherebbe la delibazione della nostra Commissione su questo punto e renderebbe impossibile l'esame di tutti gli emendamenti proposti entro martedì prossimo.

Pertanto, vorrei avanzare una proposta intermedia, cioè quella di fissare il termine per la presentazione degli emendamenti a giovedì, 23 giugno, alle ore 12. In tal modo, gli Uffici avrebbero la possibilità di valutare la portata e verificare se gli stessi necessitino del parere di altre Commissioni.

CALVI (*DS-U*). Signor Presidente, ritengo che la sua proposta sia equilibrata e saggia. Ci auguriamo di riuscire a predisporre entro due giorni gli emendamenti, sui quali naturalmente dobbiamo riflettere. Vorrei, però, fosse chiaro che la ristrettezza del tempo non deve essere a detrimento della qualità.

PRESIDENTE. Questo assolutamente no!

CALVI (*DS-U*). Vorrei ricordare, infine, che al termine dell'audizione dei rappresentanti dell'Associazione nazionale magistrati, svolta la settimana scorsa, abbiamo allargato l'oggetto dell'audizione stessa affrontando proprio il problema dell'entrata in vigore della riforma in termini differenziati. Si tratta di un *vulnus* gravissimo e gli avvocati civilisti hanno rivolto osservazioni molto severe nei confronti di un legislatore che per l'entrata in vigore di una legge non tiene conto dei termini feriali.

PRESIDENTE. Tale questione potrà essere oggetto di uno specifico emendamento.

CALVI (*DS-U*). Questo, infatti, è il problema. Quindi, la proposta del Presidente mi sembra equilibrata e sono disponibile ad accoglierla.

CENTARO (*FI*). Anch'io condivido la proposta del presidente Borea.

PRESIDENTE. Resta quindi stabilito che il termine per la presentazione degli emendamenti è fissato a giovedì 23 giugno alle ore 12.

Rinvio il seguito della discussione del disegno di legge in titolo ad altra seduta.

(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, nonché delle petizioni nn. 9, 356 e 407, sospesa nella seduta del 14 giugno scorso.

Avverto che sono pervenuti i pareri delle Commissioni 1^a e 5^a sugli emendamenti presentati al testo in esame di cui do rispettivamente lettura: «La Commissione, esaminati gli emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dalla Commissione di merito per i disegni di legge in titolo, esprime, per quanto di competenza, i seguenti pareri: parere favorevole sull'emendamento 1.1 (testo 2) a condizione che venga soppressa l'espressione «che ne individua a pena di nullità la specifica destinazione d'uso». Si osserva, infatti, che la sanzione della nullità risulta eccessivamente onerosa per i contraenti, oltre che incongruente la necessità di precisare la destinazione d'uso rispetto alla volontà di sottrarre la parte dell'edificio alla natura giuridica di bene comune. Inoltre l'inciso suddetto potrebbe creare una norma suscettibile di violare l'articolo 42 della Costituzione in materia di tutela della proprietà privata. Si creerebbe infine un vuoto normativo circa il cambiamento di destinazione d'uso di questi beni che andrebbe necessariamente ed ulteriormente regolamentato; parere favorevole sui seguenti emendamenti: 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.18, 2.11, 2.17, 3.1 (testo 2), 3.2, 4.1 (testo 2), 4.2, 5.2 (testo 2), 5.5, 6.1 (testo 2), 6.1, 7.1, 7.2, 7.3 (testo 2), 8.2 (testo 2), 8.8, 9.4 (testo 2), 10.100, 11.1 (testo 2), 11.2, 12.1, 13.1, 13.3, 14.2 (testo 2), 15.2, 16.100, 18.2 (testo 2), 19.1 (testo 2), 20.1 (testo 2), 21.1, 21.2, Coord. 22.1, Coord. 23.1, Coord. 24.1; parere non ostativo sui seguenti emendamenti: 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, pur ritenendo preferibile la soluzione normativa prefigurata dall'emendamento 1.1 (testo 2); parere contrario sugli emendamenti 1.13 e 1.14 in quanto appare irragionevole dettare una apposita disciplina dell'acquisto della proprietà per tali beni il cui regime non può essere sotto tale profilo differenziato rispetto agli altri beni immobili. Costituire un'eccezione al principio generale dei trasferimenti immobiliari significherebbe creare una nuova categoria di beni con tutte le conseguenze negative della mancanza di regolamentazione specifica, nonché assicurare ai beni condominiali della medesima tutela dei beni demaniali, con un procedimento non giustificato dalla natura dei beni comuni di un edificio, che è comunque una proprietà privata. L'istituto dell'usucapione si fonda su un consolidato principio per cui l'appartenenza di fatto della cosa con certi requisiti ed una certa durata diviene appartenenza in senso giuridico della cosa stessa. Inoltre la funzione dell'usucapione adempie allo scopo fondamentale di evitare che duri al di là di un certo tempo l'eventuale discrepanza tra situazione di fatto e di diritto. Complessivamente quindi l'usucapione svolge una funzione socialmente utile fondandosi sull'interesse collettivo alla certezza dei rapporti giuridici, che è di rango superiore a quello che si vorrebbe tutelare introducendo l'iusucapibilità delle parti comuni dell'edificio; parere contrario altresì sull'emendamento 2.1 (testo 2), limitatamente al secondo e terzo comma del capoverso «Art. 1117-bis», in riferimento alle disposizioni inerenti la destinazione d'uso e il possesso esclusivo, per le medesime motivazioni indicate con riferimento all'emendamento 1.1 (testo 2), segnalando in particolare che orientamenti giurisprudenziali ormai consolidati equiparano il possesso esclusivo al diritto di proprietà; parere non ostativo sui seguenti emendamenti, pur non con-

dividendo le scelte normative così proposte: 1.15, 1.16, 1.17, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 4.3, 4.4, 5.1, 5.3, 5.4, 5.6, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 7.4, 8.1, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 9.1, 9.2, 9.3, 9.5, 9.7, 9.9, 9.12, 9.13, 9.0.1, 9.0.2, 10.1, 10.0.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.2 (testo 2), 13.2 (testo 2), 14.1, 14.3, 15.1, 16.1, 18.1, 18.4, 18.5, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5, 20.0.1, 20.0.2, 21.0.1, 21.0.2, 21.0.3 e 21.0.4; parere non ostativo sui restanti emendamenti».

«La Commissione programmazione economica, bilancio, esaminati gli emendamenti 9.0.1, 9.0.2, 20.1 (testo 2), 21.0.1, 21.0.2, 21.0.3 e 21.0.4, relativi ai disegni di legge in titolo, esprime, per quanto di propria competenza, parere contrario, ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione, sulle proposte 21.0.3 e 21.0.4, nonché parere non ostativo sugli emendamenti 9.0.1, 9.0.2, 20.1 (testo 2), 21.0.1 e 21.0.2, a condizione che, ai sensi della medesima norma costituzionale, venga introdotta una procedura volta a definire delle specifiche tariffe, a carico dei soggetti iscritti al registro degli amministratori di condominio ivi rispettivamente istituito, la cui definizione deve avvenire in modo tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione del suddetto registro».

MUGNAI, *relatore*. In recepimento del parere favorevole espresso dalla 1^a Commissione sull'emendamento 1.1 (testo 2), a condizione che nel primo capoverso dell'emendamento siano soppresse le parole «che ne individua, a pena di nullità, la specifica destinazione d'uso», ho inteso modificare l'emendamento in questione riformulandolo nell'emendamento 1.1 (testo 3) il quale al comma 2 presenta anche un mero intervento di coordinamento formale essendo la parola «quali» sostituita con la parola «quale».

Pertanto, le osservazioni della 1^a Commissione permanente, laddove era stato espresso parere ostativo, sono state integralmente recepite con l'esclusione dal testo delle parti ritenute non congrue.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Possiamo sapere per quale motivo la 1^a Commissione ha espresso questo parere?

PRESIDENTE. A questo punto, conviene dare nuovamente lettura del parere espresso dalla 1^a Commissione permanente: «La Commissione, esaminati gli emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dalla Commissione di merito per i disegni di legge in titolo, esprime, per quanto di competenza, i seguenti pareri: parere favorevole sull'emendamento 1.1 (testo 2) a condizione che venga soppressa l'espressione «che ne individua, a pena di nullità, la specifica destinazione d'uso». Si osserva, infatti, che la sanzione di nullità risulta eccessivamente onerosa per i contraenti, oltre che incongrua la necessità di precisare la destinazione d'uso rispetto alla volontà di sottrarre la parte dell'edificio alla natura giuridica di bene comune. Inoltre, l'inciso suddetto potrebbe creare una

norma suscettibile di violare l'articolo 42 della Costituzione in materia di tutela della proprietà privata. Si creerebbe infine un vuoto normativo circa il cambiamento di destinazione d'uso di questi beni che andrebbe necessariamente ed ulteriormente regolamentato (...)».

L'emendamento 1.1 (testo 3), proposto dal relatore, nella sostanza recepisce le indicazioni della 1^a Commissione. Questa è l'unica modifica sostanziale rispetto alla precedente versione dell'emendamento 1.1.

Spero di avere contribuito a chiarire le idee al senatore Zancan.

MUGNAI, *relatore*. Del resto, signor Presidente, questo parere si pone in sintonia con una serie di emendamenti proposti da vari colleghi (peraltro, anche dal senatore Legnini).

LEGNINI (*DS-U*). Su questo siamo assolutamente d'accordo, perché era un pasticcio giuridico enorme.

* FASSONE (*DS-U*). Signor Presidente, trovo del tutto convincente l'osservazione perché, se il titolo non individua espressamente quel bene sottraendolo al regime di proprietà comune, la sanzione o, per meglio dire, l'effetto giuridico è che non lo si considera sottratto; riverberare la sanzione sul titolo, sarebbe stato un effetto assolutamente eccentrico rispetto alla *ratio*.

LEGNINI (*DS-U*). Condivido pienamente quanto ha poc'anzi evidenziato il collega Fassone ed osservo che si tratta dell'accoglimento di un nostro preciso emendamento. Peraltro, quell'inciso è stato oggetto di commenti molto drastici da parte di diversi osservatori.

Aggiungo che nel merito vi è apprezzamento anche per il recepimento di diverse altre nostre indicazioni contenute in più di un emendamento riguardo all'elencazione delle porzioni di fabbricato costituenti parti comuni. Tra queste annoto, perché ha un particolare rilievo, quella delle aree destinate a parcheggio, se non risulta diversamente dal titolo; quindi, vi è una presunzione – per così dire – di condominialità dei parcheggi, a meno che dal titolo di acquisto non risulti diversamente. Vi è, poi, l'indicazione anche di altre parti che non sto qui ad elencare, come i lastrici solari, gli impianti centralizzati e così via.

Questa norma riscrive *ex novo* l'articolo 1117 del codice civile. Mi rendo conto che è difficile pervenire ad un'esaustiva elencazione ma sarebbe stato auspicabile uno sforzo aggiuntivo, forse anche da parte nostra, in tale direzione. Adottare una definizione di carattere generale delle parti comuni è complicato. Si è scelto quindi la via (forse più comoda, ma per questa ragione anche più soggetta ad errori e a sviste) dell'elencazione delle parti comuni dell'edificio. Pur apprezzando – ripeto – lo sforzo compiuto dal relatore per recepire tutto quanto possibile, io continuo ad insistere che vengano aggiunti anche i sottotetti. Stiamo mettendo mano alla riforma della normativa in materia di condominio dopo 63 anni. Chiedo, allora, per quale motivo non prendiamo in considerazione questo serio

problema. Tutti i fabbricati sono muniti di sottotetto. Facciamo la riforma, ma continueremo a non sapere, forse per i prossimi 63 anni, se i sottotetti sono di proprietà comune.

BUCCIERO (AN). Lei, quindi, esclude che il sottotetto possa essere di proprietà esclusiva?

LEGNINI (DS-U). L'espressione «se non risulta il contrario dal titolo» riguarda tutto, se cioè in sede di compravendita o di divisione di un bene il sottotetto viene attribuito al proprietario dell'ultimo piano o ad altro proprietario, *nulla quaestio*, al pari del garage o di quant'altro. La norma stabilisce «se non risulta il contrario dal titolo»: quindi, il sottotetto può essere un bene oggetto di proprietà esclusiva del singolo condomino o di più condomini. Se, però, non risulta dal titolo, vorrei sapere se il sottotetto è o non è parte comune. La giurisprudenza ha indicato in più occasioni che è parte comune. Vorrei sapere, però, il motivo per cui ci siamo sforzati insieme di individuare un'elencazione esaustiva (fondazioni, tetti, lastrici solari e così via), ma poi abbiamo ommesso di aggiungere questo elemento. Peraltro, ciò è oggetto dell'emendamento 1.5, a nostra firma.

BUCCIERO (AN). Vorrei fare solo un'obiezione. Per la verità, non conosco una definizione tecnica o giuridica dei sottotetti; per me il sottotetto potrebbe essere un'intercapedine, una mansarda o altro. Allora, avrei necessità di capire cos'è il sottotetto. Poiché, però, non ho questa specifica competenza e so che la dizione è piuttosto elastica, non vorrei creare ulteriori problemi.

PRESIDENTE. Ho più dimestichezza con il diritto penale, ma ho ancora qualche reminiscenza di quello civile. Pertanto, vorrei confortare il senatore Bucciero ricordando un principio generale: il proprietario dell'ultimo piano ha diritto a sopraelevare, previo indennizzo al condominio. Quindi, andiamo a comprimere eventuali diritti.

* MANFREDI (FI). Signor Presidente, voglio dichiarare la mia soddisfazione per la determinazione alla quale è giunto il relatore di eliminare l'inciso: «che ne individua, a pena di nullità, la specifica destinazione d'uso». A mio parere (ho presentato anche un emendamento in tal senso), in questo modo si riduce fortemente la possibilità di contenzioso, che dovrebbe essere uno degli obiettivi del disegno di legge in esame.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Vorrei svolgere qualche breve osservazione a costo di apparire un bastian contrario.

In effetti, la sanzione di nullità non attiene al titolo nella sua integrità, ma a quella parte che non ne individua la destinazione d'uso. In tal modo, si è voluto evidentemente salvaguardare la parte meno debole del contratto; accade infatti molto spesso che il costruttore si riservi una parte

consistente dell'immobile – sia esso terrazzo, suolo antistante o qualche bene di fruibilità comune – per poi adibirla, adattarla o destinarla a scopi che molte volte non sono graditi. Per esempio, sul terrazzo o sul suolo antistante che può sembrare apparentemente comune si può installare un'antenna o un'insegna pubblicitaria o, ancora, qualche struttura che non agevola la vivibilità del caseggiato. Questo è il motivo per cui è stata prevista tale sanzione di nullità che – ripeto e sottolineo – non attiene al contratto nella sua integralità. La sanzione, pertanto, non è, a mio avviso, particolarmente pesante, anche perché fa riferimento alla parte residuale; infatti, nel momento in cui non vi è l'individuazione dello stato d'uso la parte torna ad essere comune e cessa di essere di proprietà esclusiva di chi se l'era riservata fino a quel momento. Non condivido quindi il parere espresso dalla 1^a Commissione, anche se, ovviamente, lo rispetto pienamente.

In merito ai sottotetti, è noto che esiste una giurisprudenza ormai consolidata che attribuisce la proprietà di queste parti, nel caso in cui non sia diversamente disposto, al condomino dell'ultimo piano. La Corte di cassazione infine si è espressa a sezioni unite nel definire sottotetto, nel caso in cui questo non possa essere delimitato, la parte compresa tra il tetto ed il solaio, indipendentemente dalla sua altezza o abitabilità. Anche in questo caso sarebbe opportuno fare riferimento a questa giurisprudenza sedimentata ed ultradecennale che non porrebbe ulteriori problemi a seguito dell'inserimento di una definizione che necessiterebbe di essere regimata o quanto meno individuata nei suoi limiti precisi.

Ad ogni modo, nonostante queste riflessioni critiche, anticipo il parere favorevole sull'emendamento 1.1 (testo 3).

MUGNAI, *relatore*. Faccio presente che molti dei pareri favorevoli tengono conto del fatto che nell'emendamento 1.1 (testo 3) è stata accolta, o integralmente o nella sostanza, buona parte degli emendamenti presentati.

Esprimo pertanto parere favorevole sugli emendamenti 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 1.9, 1.12, 1.10 e 1.11. Esprimo invece parere contrario sui restanti emendamenti che, peraltro, sono riferiti ad una parte dell'articolo non più esistente. In particolare, il parere è contrario sugli emendamenti 1.13 e 1.14 perché l'istituto da essi considerato è disciplinato da altro articolo e le relative problematiche sono affrontate in parte nell'emendamento 2.1 (testo 2). Inoltre, le questioni oggetto degli emendamenti 1.21 e 1.22 sono considerate nell'emendamento 10.100.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Esprimo parere conforme a quello espresso dal relatore, ribadendo il favore del Governo sull'emendamento 1.1 (testo 3).

(Il Presidente accerta la presenza del numero legale).

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 1.1 (testo 3), presentato dal relatore.

È approvato.

Risultano pertanto preclusi tutti i restanti emendamenti presentati all'articolo 1.

MUGNAI, *relatore*. In considerazione del parere espresso dalla 1^a Commissione ho riformulato l'emendamento 2.1 nel testo 3. Peraltro, signor Presidente, il parere espresso dalla 1^a Commissione permanente sul secondo e terzo comma del capoverso «Art. 1117-*bis*» presenta una motivazione infinitamente più sintetica e meno facilmente comprensibile della motivazione fornita sull'emendamento 1.1 laddove si richiedeva, argomentando doviziosamente le ragioni, l'espunzione dall'emendamento della parte «che ne individua a pena di nullità la specifica destinazione d'uso».

Del resto, l'emendamento 2.1 riformulato nel testo 2 soddisferebbe le condizioni che sembrerebbero attenere alla preoccupazione che in qualche modo possa essere impedita l'usucapibilità di parti comuni, preoccupazione emersa nel parere della 1^a Commissione che però, essendo molto sintetico, non consente di comprendere la reale volontà dell'estensore.

Pertanto, al fine di evitare difformità interpretative e l'insorgenza di ulteriori impedimenti all'*iter* di approvazione del disegno di legge in esame, propongo di accantonare per il momento l'esame degli emendamenti riferiti all'articolo 2.

Infine, preannuncio la modifica degli emendamenti 3.1 (testo 2), 6.1 (testo 2), 8.2 (testo 2), 12.2 (testo 2), 14.2 (testo 2) e 20.1 (testo 2), che riformulo rispettivamente negli emendamenti 3.1 (testo 3), 6.1 (testo 3), 8.2 (testo 3), 12.2 (testo 3), 14.2 (testo 3) e 20.1 (testo 3). Rispetto alle precedenti, queste ultime riformulazioni sono volte essenzialmente a recepire gli spunti contenuti in alcuni degli emendamenti già presentati, a tener conto delle indicazioni emerse in sede di espressione dei pareri da parte della 1^a Commissione permanente e della 5^a Commissione permanente oppure, ancora, ad introdurre modifiche di coordinamento formale.

PRESIDENTE. Il Presidente concorda con il relatore perché l'emendamento 2.1 (testo 3), se approvato, precluderebbe tutti gli altri presentati all'articolo 2. Pertanto, l'accantonamento riguarda gli emendamenti riferiti all'intero impianto dell'articolo 2.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Signor Presidente, esaminando i nuovi testi del relatore, noto che vi sono proposizioni molto complesse che non sono assolutamente discutibili senza un'attenta lettura. Per la verità, sull'articolo 1, come modificato, che è già stato votato, mi riservo di tornare in sede di dichiarazione di voto finale perché non mi convince il fatto che le aree destinate a parcheggio siano considerate parti comuni; si deve va-

lutare, infatti, che vi sono famiglie che non hanno alcuna automobile ed altre, invece, che ne hanno molte.

Comunque, poiché i problemi sono seri e delicati, chiedo formalmente che ci venga dato il tempo per esaminare con la dovuta attenzione il nuovo testo, non apparendomi possibile procedere a macchia di leopardo per le ovvie connessioni tra i vari articoli.

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, apprezzo lo sforzo compiuto dal relatore. Infatti, il nuovo testo recepisce, anche per l'articolo 2 (non ho ancora esaminato quelli successivi), diverse nostre proposte emendative. Ad esempio, all'articolo 2 si elimina il riferimento alle caratteristiche ambientali e reddituali a proposito del rispetto delle disposizioni sulle distanze all'interno dei condomini, che era veramente non commendevole (come direbbe il senatore Zancan). Mi associo, però, alla richiesta poc'anzi avanzata dal collega Zancan perché siamo in presenza di una vera e propria riscrittura degli articoli. Ad esempio, il comma 2 dell'articolo 1117-*bis* è di nuova scrittura. Ciò naturalmente appartiene alla facoltà del relatore, però noi dobbiamo avere il tempo per predisporre subemendamenti, come io formalmente richiedo.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Siamo in sede deliberante e, quindi, c'è la possibilità di presentare subemendamenti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il comma 2 dell'articolo 1117-*bis* era già contenuto nell'emendamento 2.1 (testo 2).

LEGNINI (*DS-U*). Il nuovo articolo 1117-*bis* si compone di tre commi, mentre quello precedente era composto da due commi.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il testo precedente, cioè il testo 2, già prevedeva tre commi.

PRESIDENTE. Se il senatore Legnini lo consente, sottolineo che il relatore ha avanzato la proposta responsabile di accantonare l'emendamento 2.1 (testo 3) e, giacché quest'ultimo è preclusivo degli altri, di tutti gli emendamenti riferiti all'articolo 2. Pertanto, prima di valutare la portata degli emendamenti all'articolo 3, ritengo che dovremmo soffermarci sulla richiesta di accantonamento degli emendamenti presentati all'articolo 2, sulla quale chiedo il parere della Commissione.

BUCCIERO (*AN*). Vorrei sapere dal relatore se si può procedere per stralcio, accantonando la parte relativa all'articolo 1117-*bis* e non quelle relative agli articoli 1117-*ter* e 1117-*quater*.

PRESIDENTE. Il relatore chiede l'accantonamento dell'intero emendamento.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Comunque, signor Presidente chiedo formalmente che venga messa ai voti la mia richiesta di un termine per la presentazione di subemendamenti.

PRESIDENTE. Ora stiamo esaminando la richiesta del relatore.

* CENTARO (*FI*). Signor Presidente, da quanto ho compreso, anche per gli articoli successivi il relatore ha presentato emendamenti ricomprensivi delle indicazioni provenienti da vari colleghi, che però alla fine sono preclusivi di tutti gli altri in quanto sostituiscono gli articoli. Pertanto, a mio avviso, sarebbe utile, non tanto pensare all'accantonamento dell'articolo 2, quanto ipotizzare un termine per la presentazione di eventuali subemendamenti per dare la possibilità di effettuare una valutazione complessiva e, quindi, proseguire i lavori secondo il rito ordinario da parte della Commissione.

Ovviamente non entro nel merito delle considerazioni svolte dal collega Zancan sull'area condominiale adibita a parcheggio.

PRESIDENTE. Chiedo conforto al relatore per sapere se la riformulazione del comma 1 dell'emendamento 2.1 (testo 3) deve essere nuovamente oggetto di parere da parte della 1^a Commissione. Non possiamo deliberare approvando per stralci l'emendamento 2.1 (testo 3) se il comma 1 deve tornare alla 1^a Commissione permanente per il parere.

MUGNAI, *relatore*. Preferirei un accantonamento proprio per questo motivo.

PRESIDENTE. Quindi, le ragioni dell'accantonamento dell'emendamento 2.1 (testo 3) passano anche attraverso la riformulazione del comma 1 ad opera del relatore, che è difforme da quella su cui la 1^a Commissione ha espresso il parere.

MUGNAI, *relatore*. Quanto meno il relatore ha dubbi in proposito.

PRESIDENTE. È, dunque, una riformulazione che deve guadagnarsi il parere della 1^a Commissione.

MUGNAI, *relatore*. Sostanzialmente sì, perché il parere della 1^a Commissione è così sintetico da non consentire un'agevole interpretazione. Il relatore si è sforzato di interpretarlo e ritiene che questo possa essere avvenuto; tuttavia, in uno spirito di pratica risoluzione del problema, ritiene che l'accantonamento sia una soluzione.

PRESIDENTE. Nel contrasto delle richieste di approvazione per stralci e di rinvio, alla luce di questa ulteriore precisazione chiedo alla Commissione di esprimersi sulla proposta di accantonamento dell'emendamento 2.1 (testo 3) e di tutti gli emendamenti presentati all'articolo 2, avanzata dal relatore.

MARITATI (*DS-U*). Signor Presidente, non comprendo la richiesta di accantonamento, tenuto conto che non c'è un contrasto tra maggioranza ed opposizione, ma c'è la volontà di risolvere i problemi. Mi chiedo, pertanto, se non sia preferibile procedere con i subemendamenti.

PRESIDENTE. Non si può perché è necessario acquisire ancora il parere della 1^a Commissione permanente: il comma 1 dell'emendamento 2.1 (testo 3) è difforme dal testo originario e, pertanto, deve essere rinviato alla 1^a Commissione.

MARITATI (*DS-U*). A mio avviso, attraverso i subemendamenti ci sarebbe una partecipazione e, quindi, la composizione di eventuali contrasti.

PRESIDENTE. Parleremo successivamente dei subemendamenti.

MARITATI (*DS-U*). D'accordo.

BOBBIO (*AN*). Vorrei che fosse fatta chiarezza perché altrimenti rischiamo di infilarci in un vicolo cieco dal quale difficilmente riusciremmo ad uscire.

Gli emendamenti presentati dal relatore, che mi sembra di capire – per come ho vissuto questi lavori – siano in parte riassuntivi ed in parte ispirati dalla necessità di tenere conto – come puntualmente è sempre avvenuto – di alcuni emendamenti presentati dall'opposizione, sono ora all'esame della Commissione in sede deliberante. In particolare, l'emendamento 2.1 (testo 3) presentato dal relatore tiene in parte conto di alcune proposte emendative dell'opposizione la quale, per questo motivo, non dovrebbe avanzare in merito rilievi ulteriori.

Alla luce di questa considerazione preliminare che contiene un appello al riconoscimento dello sforzo compiuto dal relatore nel recepire parte degli emendamenti presentati dall'opposizione, chiedo al Presidente se la 1^a Commissione permanente si sia espressa sull'emendamento in esame.

PRESIDENTE. La Commissione affari costituzionali non si è espressa sul testo 3 dell'emendamento 2.1.

BOBBIO (*AN*). Lo stesso problema si propone per i successivi emendamenti?

PRESIDENTE. Gli altri probabilmente recepiranno i pareri delle Commissioni 1^a e 5^a.

BOBBIO (AN). A questo punto conviene acquisire il parere della 1^a Commissione.

* CENTARO (FI). Presidente, io insisto sulla richiesta che ho avanzato prima. Gli emendamenti riformulati dal relatore precludono tutti i restanti emendamenti riferiti agli articoli interessati. In considerazione dello spirito collaborativo esistente in Commissione, della necessità dei colleghi di esaminare il testo 3 dell'emendamento 2.1 ed eventualmente modificarlo ulteriormente e della necessità di acquisire un nuovo parere della 1^a Commissione, sarebbe opportuno fissare un termine per la presentazione di subemendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Ritengo che esista una leggera confusione di fondo.

Il primo parere ostativo espresso dalla 1^a Commissione riguarda esclusivamente una parte dell'emendamento 1.1 (testo 2) e tale parere è stato integralmente accolto nel testo 3 del suddetto emendamento. Questo problema è stato già superato.

Un secondo parere ostativo della 1^a Commissione riguarda l'emendamento 2.1 (testo 2) che il relatore, nello sforzo di interpretare il pensiero espresso francamente in modo sintetico e un po' criptico dall'estensore, ha tentato di riformulare.

Oltre a questi cui ho fatto riferimento non esistono ulteriori pareri ostativi.

L'interpretazione data dal relatore, peraltro conforme alle indicazioni ricevute dalla maggior parte dei colleghi che hanno presentato emendamenti, rispecchia la volontà dell'estensore del parere della 1^a Commissione e, verosimilmente, l'accantonamento dell'emendamento 2.1, preclusivo di tutti i successivi perché rappresenta un'integrale sostituzione dell'articolo 2 del disegno di legge, sarebbe la soluzione migliore.

Diversa è la questione sollevata dal senatore Centaro in merito agli altri emendamenti perché si pone un problema che il relatore deve fare doverosamente presente. Gli emendamenti presentati non riscrivono il testo dell'articolo ma lo rielaborano e lo ottimizzano. Pertanto, il risultato che ne deriva non stravolge i presupposti della filosofia ispiratrice del disegno di legge.

Il relatore comprende il ragionamento finora svolto dai membri della Commissione, considerata anche la delicatezza e la complessità della materia e la casistica che negli ultimi anni si è formata al riguardo. Si permette però di osservare, accogliendo peraltro con soddisfazione l'affermazione del collega Maritati circa l'assoluta convergenza tra maggioranza e opposizione, entrambe intenzionate a definire un prodotto finale che sia il migliore possibile, che la riapertura dei termini per la presentazione di subemendamenti deve conciliarsi con le esigenze già evidenziate. Ricordo

peraltro che il testo del disegno di legge al nostro esame è stato elaborato da un Comitato ristretto, approvato dalla Commissione in sede referente e lungamente meditato nella fase emendativa, anche attraverso lo svolgimento di cicli di audizioni piuttosto approfondite.

In linea di principio non ho nulla in contrario circa un nuovo esame degli emendamenti. L'unica preoccupazione che esprimo riguarda soltanto un'ulteriore immotivata dilazione dei tempi laddove le proposte subemendative non tengano conto del fatto che gli emendamenti già presentati sono stati formulati recependo i suggerimenti avanzati anche dai senatori dell'opposizione.

LEGNINI (*DS-U*). Avrei bisogno di ulteriori chiarimenti perché ho l'impressione che stiamo creando un po' di confusione.

La questione che si pone mi sembra alquanto semplice e affermo questo anche a sostegno di quanto espresso dal senatore Centaro circa l'assoluta necessità di fissare un termine per la presentazione di subemendamenti.

Nel nostro dibattito stiamo operando un raffronto tra il testo 2 e il testo 3 dell'emendamento 2.1. Ricordo però che gli emendamenti sono stati presentati sul testo originario del disegno di legge formulato dal Comitato ristretto. L'emendamento 2.1 (testo 3) propone l'aggiunta all'articolo 2 di un comma di non poco conto rispetto al testo originario e che si riferisce alla problematica della usucapibilità delle parti condominiali comuni, argomento di un certo rilievo. Faccio presente che la Commissione non si è mai occupata di questo tema e per questo motivo avvertiamo la necessità di esaminarlo in sede di elaborazione di subemendamenti.

BOBBIO (*AN*). Alla luce di quanto osservato dal collega Centaro, vorrei sapere se l'emendamento 2.1 (testo 3) è l'unico emendamento sostitutivo che crea effetto preclusivo sugli altri.

PRESIDENTE. Ci sono anche altri emendamenti che hanno tale portata ma quelli non richiedono l'acquisizione di un nuovo parere della 1^a Commissione.

BOBBIO (*AN*). A questo punto conviene accantonare l'esame dell'articolo 2 e proseguire con l'esame degli altri articoli.

MANFREDI (*FI*). Vorrei porre una domanda di principio. La richiesta di presentazione di subemendamenti, come nel caso specifico, è un atto dovuto o è a discrezione del Presidente?

PRESIDENTE. Non è un atto dovuto né è a discrezione del Presidente; spetta alla Commissione decidere nella sua autonomia. Si tratta di una riformulazione di emendamenti all'esito dell'esame di proposte

emendative avanzate da più parti e dei pareri espressi dalle Commissioni tecniche. Pertanto, a questo punto valuterà la Commissione.

Pertanto, procederei votando prima la richiesta di accantonamento dell'emendamento 2.1 (testo 3) e conseguentemente di tutti gli emendamenti presentati all'articolo 2 e poi la richiesta di un termine per i subemendamenti, che mi pare sia stata formalizzata dai senatori Legnini e Zancan.

BOBBIO (AN). Signor Presidente, la sua ultima proposta potrebbe anche trovarci concordi. Credo tuttavia che, ove mai dovesse essere approvata la richiesta di accantonamento, non potrebbe avere luogo né senso una votazione sul termine per la presentazione di subemendamenti. Solo quando si rimetterà in discussione l'articolo 2, si passerà nuovamente alla valutazione di un termine per i subemendamenti.

Dobbiamo essere chiari, tanto più in questa sede: noi ci confrontiamo su un emendamento del relatore, presentato all'articolo 2, che esiste in funzione del recepimento di taluni emendamenti presentati dall'opposizione.....

LEGNINI (DS-U). Non è così!

BOBBIO (AN). È anche così. Ed esiste anche in funzione del parere della 1^a Commissione. Allora, poiché finisce per essere vincolante ed assorbente il parere della 1^a Commissione, credo che sarebbe molto più giusto procedere all'accantonamento dell'articolo 2 in attesa di questo parere.

PRESIDENTE. Per tale motivo mi sono permesso di trovare una soluzione proponendo che venga presa in considerazione prima di tutto la richiesta di accantonamento.

Dobbiamo stabilire un principio: poiché la riformulazione del relatore recepisce anche le istanze emendative proposte da più Gruppi e da più parti, chiedo che si voti la proposta di accantonamento e poi la richiesta di un termine per i subemendamenti. Di fronte alla riformulazione di emendamenti, proposta dal relatore, specie all'esito dell'acquisizione dei pareri di altre Commissioni, di norma ciò non si concede. Siamo, però, in sede deliberante ed ovviamente la Commissione è sovrana e, quindi, ho il dovere di porre in votazione anche la richiesta di un termine per la presentazione di subemendamenti. Vorrei, però, che la Commissione si esprimesse anzitutto sulla richiesta di accantonamento degli emendamenti riferiti all'articolo 2.

MARITATI (DS-U). Signor Presidente, voglio rivolgere un appello ai colleghi, sempre nello spirito di collaborazione che sta caratterizzando il nostro lavoro. L'accantonamento significherebbe dare la possibilità al relatore di riflettere e di intervenire.

CENTARO (*FI*). L'accantonamento viene deciso in attesa del parere della 1^a Commissione.

PRESIDENTE. Purtroppo abbiamo l'esigenza di acquisire un nuovo parere della 1^a Commissione.

MARITATI (*DS-U*). Ho capito, ma insisto sull'opportunità di presentare subemendamenti, che rappresentano la forma più specifica e concreta per continuare a collaborare. Non c'è contrasto, ma anzi si vuole convergenza.

Voglio specificare il motivo per il quale insistiamo sulla richiesta di subemendamenti: non si tratta di dilazione, ma di evitare che si riproponga lo stesso problema quando torneremo ad esaminare l'articolo 2.

PRESIDENTE. Lo spirito della dilazione non è proprio della sede deliberante.

Comunque, vorrei procedere con ordine.

CIRAMI (*UDC*). Signor Presidente, credo che questa discussione, a termini del Regolamento, sia un po' sterile perché, se l'emendamento riscritto dal relatore necessita del parere della 1^a Commissione, ugualmente vanno sottoposti all'osservazione della 1^a Commissione anche gli eventuali subemendamenti. Quindi, l'accantonamento dovrebbe essere fatto contestualmente alla presentazione di eventuali subemendamenti e, a quel punto, tutto dovrebbe essere inviato all'esame della 1^a Commissione permanente. Altrimenti si attende il parere della 1^a Commissione, poi si presentano i subemendamenti che, a quel punto, devono essere rinviati nuovamente alla 1^a Commissione per il parere. Tanto vale, allora, stabilire subito il termine per i subemendamenti e inviare tutto alla 1^a Commissione.

PRESIDENTE. L'accantonamento va disposto in via primaria.

Metto ai voti la proposta di disporre l'accantonamento dell'articolo 2 e dei relativi emendamenti, avanzata dal relatore.

È approvata.

Resta ora da esaminare la richiesta di fissare un termine per la presentazione di eventuali subemendamenti all'articolo 2.

BUCCIERO (*AN*). Signor Presidente, sono favorevole a condizione che il termine sia veramente breve.

PRESIDENTE. Potremmo stabilire un termine di 48 ore.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Il termine di 48 ore si dà ai condannati a morte!

PRESIDENTE. Propongo di fissare per giovedì 23 giugno, alle ore 16, il termine per la presentazione di eventuali subemendamenti agli emendamenti 2.1 (testo 3), 3.1 (testo 3), 6.1 (testo 3), 8.2 (testo 3), 12.2 (testo 3), 14.2 (testo 3) e 20.1 (testo 3). Questo termine non mi sembra una condanna a morte!

Poiché non vi sono osservazioni, così rimane stabilito.

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

I lavori terminano alle ore 16,20.

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

ARTICOLO 1

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».

EMENDAMENTI

1.1 (testo 3)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 1. - 1. L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1117. - (*Parti comuni dell'edificio*). – Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo:

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 e le facciate, incluso l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi;

2) i locali per i servizi in comune, quale la portineria, incluso l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per gli stenditoi, per gli impianti centralizzati nonché le aree destinate a parcheggio;

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, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini"».

1.1 (testo 2)MUGNAI, *relatore**Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 1. - *1.* L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1117. - (*Parti comuni dell'edificio*). – Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo che ne individua, a pena di nullità, la specifica 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 e le facciate, incluso l'insieme degli elementi architettonici e decorativi dei balconi;

2) i locali per i servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per gli stenditoi, per gli impianti centralizzati nonché le aree destinate a parcheggio;

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, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini"».

1.2

IL GOVERNO

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 1. - *1.* All'articolo 1117 del codice civile, dopo le parole: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo", inserire le seguenti: "in modo espresso".

2. All'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, sostituire le parole: "di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano", con le seguenti: "di ciascuna unità immobiliare";

b) dopo il terzo comma, aggiungere il seguente:

"Ai soli fini della ripartizione delle spese, la tabella deve tener conto dell'uso, anche potenziale, delle parti comuni, quale risulta determinato dalla legge e dal titolo."».

1.3

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, capoverso «Art. 1117», alinea sopprimere le parole: «che, a pena di nullità, deve precisarne la destinazione d'uso».

1.4

MANFREDI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117», alinea, sopprimere le parole: «che, a pena di nullità, deve precisare la diversa destinazione d'uso».

1.5

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, al numero 1), dopo le parole: «i tetti» aggiungere le parole: «e sottotetti» e dopo le parole: «i lastrici solari», aggiungere le parole: «le canne fumarie,».

1.6

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, al numero 1) dopo le parole: «i cortili» aggiungere le parole: «e le facciate, comprendenti tutti gli elementi decorativi e ornamentali dei balconi».

1.7

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, al numero 1) dopo le parole: «i cortili» aggiungere le parole: «, le autorimesse e i relativi accessi».

1.8

MANFREDI

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, al numero 1), aggiungere, in fine, le seguenti parole: «ad eccezione dei balconi e relativi frontalini che rimangono di proprietà privata».

1.9

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, al numero 2) sostituire le parole: «il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni» con le parole: «gli stenditoi, gli impianti centralizzati».

1.12

BUCCIERO

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117 ivi richiamato, al numero 2) dopo le parole: «gli stenditori» aggiungere le seguenti: «e le aree destinate a parcheggio quali pertinenze delle unità immobiliari, come disciplinate dalle leggi speciali».

1.10

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, al numero 3) dopo le parole: «per il riscaldamento» aggiungere le parole: «ed il condizionamento dell'aria».

1.11

MARITATI

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117, ivi richiamato, al numero 3), dopo le parole: «per il riscaldamento» aggiungere le seguenti: «ed il condizionamento dell'aria».

1.13

MARINO, FASSONE, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, MARITATI, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, dopo il primo capoverso dell'articolo 1117, aggiungere il seguente:

«Tutte le parti comuni dell'edificio non sono usucapibili».

1.14

MARINO, FASSONE, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, MARITATI, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, dopo il primo capoverso dell'articolo 1117, aggiungere il seguente:

«Tutte le parti comuni dell'edificio non sono usucapibili».

1.15

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117, sostituire le parole: «deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater ed essere espresso» con le seguenti: «precisato dal titolo o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater deve essere espresso».

1.16

MARITATI

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117, ivi richiamato, sostituire le parole: «deve essere precisato dal regolamento di condominio o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater ed» con le seguenti: «precisato dal titolo o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater deve».

1.17

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117, sopprimere le parole: «o dalle deliberazioni di cui all'articolo 1117-quater».

1.18

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117, dopo le parole: «tabella allegata» aggiungere le seguenti: «che dovrà essere resa pubblica per mezzo della trascrizione».

1.19

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117, sopprimere il secondo periodo.

1.20

MARITATI

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117, ivi richiamato, sostituire le parole: «dalla legge e dal titolo» con le seguenti: «dalla legge o dal titolo».

1.21

MARITATI

Al comma 1, dopo il secondo capoverso dell'articolo 1117 Ivi richiamato, aggiungere il seguente:

«Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare amministratore uno di essi o un terzo, autorizzandolo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire le spese proporzionalmente ai sensi del precedente comma. Gli interventi devono essere eseguiti in modo che le unità immobiliari di proprietà esclusiva in cui eventualmente debbano essere compiuti non ne subiscano danno, eccetto quello temporaneo causato dagli interventi stessi. Tuttavia, se i provvedimenti richiesti sono stati resi necessari da colpa di alcuno dei condomini, le spese gravano esclusivamente su di lui, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni».

1.22

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, dopo il secondo capoverso dell'articolo 1117, aggiungere il seguente:

«Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare amministratore uno di essi o un terzo, autorizzandolo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire le spese proporzionalmente ai sensi del comma secondo. Gli interventi devono essere eseguiti in modo che le unità immobiliari di proprietà esclusiva in cui eventualmente debbano essere compiuti non ne subiscano danno, eccetto quello temporaneo causati dagli interventi stessi».

1.23

LEGNINI, MARITATI, CALVI

Al comma 1, dopo il secondo capoverso dell'articolo 1117, aggiungere in fine i seguenti:

«Tutti i proprietari di cui al primo comma costituiscono il condominio. Il condominio ha capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge ed è rappresentato a norma dell'articolo 1131.

Il condominio è dotato di autonomia patrimoniale. Per le obbligazioni assunte nei confronti dei terzi e condomini rispondono in via sussidiaria al patrimonio condominiale, ciascuno nella misura stabilita a norma del comma secondo».

1.24

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, dopo il secondo capoverso dell'articolo 1117, aggiungere il seguente:

«È facoltà dell'assemblea condominiale deliberare, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma quinto, l'attribuzione al condominio della capacità giuridica per gli atti di amministrazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio, nonché per il compimento degli altri atti espressamente previsti dalla legge. In tal caso il condominio è rappresentato a norma dell'articolo 1131».

ARTICOLO 2

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».

EMENDAMENTI

2.1 (testo 3)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«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 e di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del Capo II del Titolo II del presente libro non si applicano ai condominii se incompatibili con la condizione dei luoghi tenuto conto dell'amenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale.

Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato a seguito dell'opposizione fatta contro il condominio o di causa proveniente da un terzo.

Art. 1117-*ter*. - (*Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni*). - Salvo quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 1120, la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione

della loro destinazione d'uso, può essere approvata dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno i due terzi del valore complessivo, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea, da effettuarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno quaranta giorni liberi prima della data di convocazione, individua, a pena di nullità, le parti comuni, indica l'oggetto della deliberazione e descrive il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che i condomini che hanno richiesto la convocazione dell'assemblea intendono proporre.

La convocazione è affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.

La deliberazione, a pena di nullità, è assunta con atto pubblico, contiene la dichiarazione espressa dell'amministrazione di avere effettuato gli adempimenti di cui al secondo comma, nonché determina l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto sulle parti comuni, in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-*quater*. - (*Tutela delle destinazioni d'uso*). – In caso di attività contraria a destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva risultanti dalla legge o dal titolo, ogni condominio, salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti ed interessi, può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni convochi l'assemblea per deliberare sulla tutela dell'interesse comune.

Il tribunale eventualmente adito, valutata ogni circostanza può condannare il responsabile al pagamento di una somma determinata tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato, nonché delle gravità della violazione e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni"».

2.1 (testo 2)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«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 e di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del Capo II del Titolo II del presente libro non si applicano se incompatibili con la

condizione dei luoghi e con le destinazioni d'uso, tenuto altresì conto dell'emenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale. Se applicabili, la misura delle distanze da essi previste è ridotta alla metà.

Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144, salvo che a seguito dell'opposizione fatta contro il condominio o di causa proveniente da un terzo risulti il possesso esclusivo. In tal caso, la proprietà e i diritti acquistati per usucapione possono essere esercitati solo conformemente al possesso.

Art. 1117-ter. - (Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni). – Salvo quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 1120, la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, può essere approvata dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno i due terzi del valore complessivo, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune.

La convocazione dell'assemblea, da effettuarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno quaranta giorni liberi prima della data di convocazione, individua, a pena di nullità, le parti comuni, indica l'oggetto della deliberazione e descrive il contenuto specifico e le modalità delle sostituzioni o modificazioni che i condomini che hanno richiesto la convocazione dell'assemblea intendono proporre. La convocazione è affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati.

La deliberazione, a pena di nullità, è assunta con atto pubblico, contiene la dichiarazione espressa dell'amministrazione di avere effettuato gli adempimenti di cui al secondo comma, nonché determina l'indennità che, ovei richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto sulle parti comuni, in ragione di qualità specifiche dei beni di proprietà esclusiva, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-quater. - (Tutela delle destinazioni d'uso). – In caso di attività contraria a destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva risultanti dalla legge o dal titolo, ogni condominio, salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti ed interessi, può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni convochi l'assemblea per deliberare sulla tutela dell'interesse comune.

Il tribunale, valutata ogni circostanza può condannare il responsabile al pagamento di una somma determinata tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato, nonché delle gravità della violazione e dell'esigenza di scoraggiare reiterate».

2.2

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

*Al comma 1, sopprimere il secondo capoverso dell'articolo 1117-bis.***2.3**

MANFREDI

*Al comma 1, sopprimere il secondo capoverso dell'articolo 1117-bis.***2.4**

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117-bis, dopo le parole: «Le disposizioni sulle distanze» aggiungere le parole: «tra parti comuni e proprietà esclusive» sopprimere le parole: «e delle altre particolari caratteristiche ambientali e reddituali».***2.5**

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

*Al comma 1, sopprimere il capoverso Art. 1117-ter.***2.6**

MANFREDI

*Al comma 1, sostituire il capoverso «Art. 1117-ter», con il seguente:**"Art. 1117-ter. - (Partecipazione ed usi omogenei). – Le deliberazioni delle assemblee che riguardano le parti comuni devono essere approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso, pena la loro annullabilità"».***2.7**

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-ter», dopo le parole: «medesime destinazioni d'uso» inserire le parole: «, salvo che la delibera sia stata approvata da una maggioranza non inferiore ai due terzi dei condomini che rappresentano i due terzi del valore dell'edificio».

2.8

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117-quater, sostituire le parole: «un terzo» con le parole: «la maggioranza».

2.9

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1117-quater, sopprimere le parole: «da nei soli casi» sino a: «interesse comune».

2.10

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1117-quater, dopo le parole: «della data di convocazione, deve» aggiungere le parole: «contenere l'oggetto specifico dell'ordine del giorno.».

2.11

IL GOVERNO

Al comma 1, al secondo capoverso dell'articolo 1117-quater del codice civile, sostituire le parole: «che si intendono apportare» con le seguenti: «che i condomini che hanno richiesto la convocazione dell'assemblea intendono proporre».

Sostituire il quarto capoverso dell'articolo 1117-quater del codice civile, con il seguente:

«La deliberazione, a pena di nullità, è assunta con atto ricevuto dal pubblico ufficiale e contiene la dichiarazione espressa dell'amministratore di avere effettuato gli adempimenti di cui al secondo comma.»;

Sopprimere, nel nuovo articolo 1117-quinquies del codice civile, le parole: «, nonché della gravità della colpa e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni».

2.12

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, sopprimere il terzo capoverso dell'articolo 1117-quater.

2.13

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, LEGNINI, ZANCAN

Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1117-quater sostituire la parola: «sessanta» con la parola: «venti».

2.14

LEGNINI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, MARITATI, ZANCAN

Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1117-quater, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «La delibera assembleare si perfeziona nel momento in cui l'amministratore viene a conoscenza del raggiungimento del quorum deliberativo di cui al presente comma; in tal caso egli ne dà comunicazione a tutti i condomini, anche ai fini dal comma settimo dell'articolo 1137».

2.15

MANFREDI

Al comma 1, quarto capoverso dell'articolo 1117-quater, sopprimere il numero 3.

2.16

MARITATI, AYALA, BRUTTI Massimo, CALVI, FASSONE, ZANCAN

Al comma 1, sostituire il capoverso «Art. 1117-quinquies», con il seguente: «Art. 1117-quinquies. (Tutela della destinazione d'uso delle cose comuni). In caso di attività contraria alla destinazione d'uso delle parti comuni dell'edificio, ogni condomino può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni agisca per la tutela dell'interesse degli altri condomini».

2.17

MANFREDI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quinquies», primo periodo, sopprimere le parole: «o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva».
