

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

Seduta n. 496

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

79° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 13 LUGLIO 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 ad essi attinenti

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

- * PRESIDENTE, Pag. 3,4,6 e *passim*
- BUCCIERO (AN) 7, 8, 9 e *passim*
- * CENTARO (FI) 9
- FASSONE (DS-U) 13
- * GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia 5, 10, 11 e *passim*
- * LEGNINI (DS-U) 4, 5, 6 e *passim*
- MUGNAI (AN), relatore 4, 5, 7 e *passim*
- ALLEGATO (contiene i testi di seduta) 16

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 15,15.

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 dei disegni di legge nn. 622, 1659, 1708, 2580 e 3309 e delle petizioni ad essi attinenti, sospesa nella seduta del 23 giugno scorso.

Ringrazio il sottosegretario Giuliano per aver assicurato la presenza del Governo ai nostri lavori.

Di seguito, do lettura del parere espresso ieri dalla 1^a Commissione: «La Commissione, esaminati gli ulteriori emendamenti riferiti al testo unificato predisposto dalla Commissione di merito per i disegni di legge in titolo, esprime, per quanto di competenza, parere di nullaosta, salvo per i subemendamenti 20.1/1 e 20.1/2, sui quali propone di esprimere un parere contrario, avendo acquisito in proposito il conforme avviso del relatore designato. Tali emendamenti, infatti, rispetto all'emendamento del relatore 20.1 (testo 4), permettono l'iscrizione all'elenco degli amministratori di soggetti non muniti di requisiti essenziali per lo svolgimento delle attività.»

Proseguiamo con l'esame degli emendamenti e subemendamenti presentati, a partire da quelli relativi all'articolo 2 del testo assunto a base dell'esame, pubblicato in allegato ai Resoconti della seduta pomeridiana del 9 marzo 2005, proposte modificative di cui era stato disposto l'accantonamento nella seduta del 21 giugno 2005.

Passiamo quindi all'esame dell'articolo 2, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, prima che il relatore inizi l'illustrazione degli emendamenti che ha presentato all'articolo 2, vorrei un chiarimento.

Nel salutare molto positivamente il fatto che gran parte degli emendamenti da noi presentati (quasi tutti, se non sbaglio) sono stati accolti, dalla lettura dell'ultima versione dell'emendamento 2.1 del relatore mi sembra che egli abbia già riformulato i suoi emendamenti, tenendo conto delle nostre proposte modificative. È così?

MUGNAI, *relatore*. Esatto. Posso anticipare il fatto che nell'emendamento 2.1 (testo 3) del relatore si tiene conto delle varie proposte emerse.

PRESIDENTE. Senatore Mugnai, sarebbe utile che, procedendo all'illustrazione dei suoi emendamenti, lei desse specificamente conto delle azioni di recupero – per così dire – delle proposte presentate dagli altri colleghi.

MUGNAI, *relatore*. La riformulazione dell'articolo 2, nell'emendamento 2.1 (testo 3), tiene conto (attraverso i subemendamenti 2.1/7 e 2.1/8) delle osservazioni della 1^a Commissione, che sono state integralmente recepite, e accoglie il contenuto sostanziale dei subemendamenti 2.1/3 e 2.1/4 e, parzialmente, del subemendamento 2.1/5. Pertanto i subemendamenti presentati, se si esclude il 2.1/6 (che non risulterebbe recepito nella sostanza, né comunque in qualche modo richiamato), sono stati tutti sostanzialmente recepiti nel testo.

Per quanto riguarda, invece, gli emendamenti originariamente presentati, sono stati recepiti l'emendamento 2.11 del Governo, il 2.12 presentato dal senatore Maritati, e sostanzialmente il 2.14 e il 2.10 presentati dal senatore Legnini; gli emendamenti 2.5 e 2.8 sempre a firma del senatore Legnini, così come l'emendamento 2.13, presentato dal senatore Maritati, risulterebbero assorbiti dall'emendamento complessivo del relatore. Ritengo di aver dato un quadro complessivo di tutti gli emendamenti e subemendamenti che sono stati accolti o comunque recepiti dal relatore.

LEGNINI (*DS-U*). Mi sembra che però non abbia riferito sui subemendamenti.

MUGNAI, *relatore*. I subemendamenti, attraverso il 2.1/7 (testo 2) del relatore, sostanzialmente risulterebbero «assorbiti».

PRESIDENTE. Onorevole relatore, anche ai fini della redazione dei resoconti dei nostri lavori, vorrebbe illustrarci il testo risultante ove fossero approvati i suoi emendamenti?

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, con il subemendamento 2.1/7 (testo 2) è stato sostanzialmente recepito l'originario parere della 1^a Commissione permanente per quanto riguarda il problema della possibile usu-

capibilità delle parti comuni. Si è quindi proceduto ad una riformulazione, rispetto all'originaria, che così suona: «Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144».

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Quindi, scompare l'ultimo periodo dell'emendamento del relatore.

MUGNAI, *relatore*. Sì, scompare quel periodo che sostanzialmente recepiva anche una serie di indicazioni pervenute da altri colleghi.

Con l'emendamento 2.1/8 ci riferiamo alla 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 a convocare l'assemblea nei trenta giorni successivi alla comunicazione per deliberare sulla tutela richiesta da uno o più condomini nell'interesse comune».

Questa prima parte, ripeto, sarebbe in parziale accoglimento del subemendamento 2.1/3, presentato dal senatore Legnini e da altri senatori, e accoglierebbe anche l'emendamento 2.12 del senatore Maritati, mentre supererebbe l'emendamento 2.14 del senatore Legnini.

La nuova formulazione prosegue: «Il giudice eventualmente adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, può ordinare il ripristino della situazione di fatto e di diritto della situazione violata e condannare il responsabile, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, al pagamento di una somma determinata tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato, nonché della gravità della violazione e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni».

Questa seconda parte costituisce sostanzialmente l'accoglimento, sia pure attraverso una riformulazione, dei subemendamenti 2.1/4 e 2.1/5, del senatore Legnini e di altri senatori.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Laddove il secondo comma recita: «Il giudice eventualmente adito», il termine «eventualmente» può essere espunto?

MUGNAI, *relatore*. Sì, da parte del relatore non ci sono riserve.

LEGNINI (*DS-U*). Senatore Mugnai, sul termine «eventualmente» è già stato presentato un emendamento specifico, il 2.1/5, a mia firma.

MUGNAI, *relatore*. È vero, era già stata chiesta la cancellazione del termine in un subemendamento del senatore Legnini. Si chiedeva di sostituire le parole: «Il tribunale eventualmente adito» con le altre: «Il giudice adito».

* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, torno a sottolineare la soddisfazione per il sostanziale accoglimento delle nostre proposte emendative su questo articolo, che a nostro avviso hanno portato ad un netto miglioramento del testo; evidentemente il relatore ha condiviso questo nostro avviso, avendo propri gli emendamenti. Non mi soffermo quindi sul merito degli stessi, essendo stati pressoché totalmente recepiti nella proposta del relatore, sulla quale noi ci esprimeremo favorevolmente.

Faccio rilevare, però – mi perdoni il relatore – che questo modo di operare crea confusione, non nel senso sostanziale ma per quel che riguarda lo svolgimento dei nostri lavori: adesso per noi è difficile valutare quali sono gli emendamenti preclusi, assorbiti, superati, eccetera. Dovremo verificare, emendamento per emendamento, quali sono stati parzialmente recepiti, totalmente recepiti e se per taluno di essi noi insistiamo per la votazione oppure no. Per fare questo, però, è necessaria un'attività comparativa fra l'emendamento 2.1 (testo 3) del relatore e il testo dei singoli emendamenti, e non si tratta certo di un'attività immediatamente fattibile. Questa è la difficoltà che volevo esprimere pur in un contesto di valutazione positiva nel merito.

Pertanto, nel valutare positivamente la riformulazione dell'articolo 1117-*quater*, possiamo rilevare che il termine «eventualmente» era stato già eliminato in un emendamento da me presentato; di questo emendamento, però, si è recepita soltanto la sostituzione della parola «tribunale» con l'altra «giudice». Inoltre, potrei obiettare sulla conclusione di questo articolo in merito alla correttezza dell'espressione che riguarda l'esigenza «di scoraggiare reiterazioni». Mi sembra questa una formulazione non propriamente tecnica che meriterebbe qualche approfondimento.

Solleciterei pertanto il relatore e il Presidente a stabilire un ordine dei lavori che ci consenta di proseguire in maniera fruttuosa.

* PRESIDENTE. Il problema è molto semplice: il relatore ha presentato il testo 3 dell'emendamento 2.1 che, sostituendo l'articolo 2, interviene sull'articolo 1117 del codice civile nei commi *bis*, *ter* e *quater* in termini assolutamente sostitutivi. Sul testo proposto dal relatore è stato poi aperto un termine per la presentazione di subemendamenti.

* LEGNINI (*DS-U*). Qui sta il punto. Presidente, non è esatto quello che lei dice per la semplice ragione che il termine per i subemendamenti è stato aperto ed è stato da noi rispettato: abbiamo infatti presentato numerose proposte subemendative che però facevano riferimento all'emendamento 2.1 testo 2 e non al testo 3. Il testo 3, che oggi il relatore sta illustrando, recepisce i nostri subemendamenti, oltre che gli emendamenti, come egli ha avuto modo di dire peraltro correttamente.

PRESIDENTE. Non è così, senatore Legnini.

LEGNINI (*DS-U*). Mi permetto di insistere, signor Presidente, le cose stanno così.

* PRESIDENTE. Noi possiamo trovare delle soluzioni concrete al problema, senatore Legnini, se vi sono stati malintesi, o se vi sono delle insoddisfazioni.

Quello che è pacifico, però, è che nella seduta del 21 giugno scorso la Commissione ha fissato a giovedì 23 giugno, alle ore 16, il termine per la presentazione di eventuali subemendamenti agli emendamenti 2.1 (testo 3), 3.1 (testo 3) e 6.1 (testo 3), e così via.

* LEGNINI (*DS-U*). Allora c'è un ulteriore elemento di confusione, consentitemi di dirlo. Infatti, il testo 3 dell'emendamento 2.1, che oggi il relatore illustra, non è lo stesso testo che noi abbiamo emendato. Probabilmente si tratta di un testo informalmente distribuito, tanto che l'attuale testo 3, per esempio, in relazione all'articolo 1117-*bis* sostanzialmente recepisce gli emendamenti 2.1/1 e 2.1/2, da me presentati, che erano stati formulati sul testo che ci è stato sottoposto in precedenza.

Ripeto che non ci sono problemi sostanziali ma c'è un problema relativo al modo di procedere. Il relatore potrà fornire chiarimenti su questo punto.

* PRESIDENTE. Il testo 3 dell'emendamento 2.1, su cui è stato aperto il termine per la presentazione dei subemendamenti, è quello contenuto a pagina 99 dello «schedone». Non so come replicare ulteriormente, perché, in tutta evidenza, non posso che ragionare sui documenti che ho a disposizione.

LEGNINI (*DS-U*). Oggi siamo di fronte ad un testo nuovo, che è migliore del precedente.

BUCCIERO (*AN*). E allora procediamo con la sua votazione!

MUGNAI, *relatore*. Se mi posso permettere di intervenire, vorrei rilevare che forse il relatore ha peccato per un eccesso di zelo e per questo chiede scusa; faccio questa affermazione in senso atecnico. Vorrei semplicemente precisare che proprio per valutare la compatibilità con il testo dei subemendamenti (che erano stati oggetto, tra l'altro, anche di una verifica preventiva), c'è stato il tentativo di recepirli, come ho detto inizialmente, complessivamente, inclusi quelli presentati dal relatore. Lo preciso anche al fine di ridurre le preoccupazioni circa la necessità di un chiarimento che vada oltre il testo (al quale si riferiva il senatore Legnini). Si tratta complessivamente, se non erro, di 12 subemendamenti, e non credo che ve ne siano altri. Il relatore, per ragioni di praticità, ha ritenuto di accogliere direttamente nel testo che stava esponendo la maggior parte di tali subemendamenti: dunque – semmai – i dubbi esposti dal collega potrebbero eventualmente riferirsi solo alle modalità di recepimento, in senso formale e non sostanziale, di tali proposte modificative. Per il resto, si sta parlando esattamente del testo che avrebbe dovuto essere oggetto dei subemendamenti medesimi: di questo si tratta. Quindi, anche un eventuale approfondimento

dimento, nel senso indicato dal collega Legnini, potrebbe essere limitato a verificare se e come i subemendamenti, nel testo del quale stiamo parlando, sono già stati sostanzialmente recepiti.

LEGNINI (*DS-U*). Vorrei chiarire che cosa è accaduto, in via definitiva, per evitare il protrarsi di quella che potrebbe sembrare, dato l'argomento in esame, una lite condominiale.

BUCCIERO (*AN*). Non credo che dovremmo arrivare al punto che il relatore abbia a pentirsi per avere fatto questo atto che io considero di cortesia!

* LEGNINI (*DS-U*). Collega Bucciero, sto solo cercando di far capire che cosa è successo: ha ragione il Presidente, ma sono nel giusto anch'io. Mi appresto a spiegarne il motivo. Sono appena entrato in possesso dello «schedone» del provvedimento ed ho verificato che, in effetti, abbiamo di fronte un testo 3. Esaminando il testo 3 riportato a pagina 99 dello «schedone», prendo in esame il comma 3, al quale è stato presentato il nostro subemendamento 2.1/1, che prevede la soppressione, per l'appunto, al comma 3 del secondo periodo. L'approvazione del subemendamento del relatore 2.1/7 (testo 2) sopprimerebbe, di fatto, il terzo comma del secondo periodo del comma 1, capoverso art. 1117-*bis*, in accoglimento del nostro emendamento. Sicché, dopo tale modifica, l'emendamento 2.1 (testo 3) del relatore, risulterebbe diverso dal 2.1 (testo 3) che noi abbiamo subemendato. Ecco spiegata la difficoltà cui prima facevo riferimento.

* PRESIDENTE. Senatore Legnini, vorrei chiarire un equivoco nel quale forse lei incorre. Porrò in votazione i subemendamenti che, se saranno approvati, modificheranno l'emendamento 2.1 (testo tre) del relatore. Quando metterò in votazione l'emendamento 2.1 (testo tre) del relatore, naturalmente lo porrò ai voti come modificato dall'accoglimento di eventuali precedenti subemendamenti posti in votazione. Quindi, per fare un esempio concreto, il secondo periodo del terzo comma cui le fa riferimento, vale a dire quello che inizia con le parole «il tempo necessario per l'usucapione decorre dal...», ove fosse approvato il subemendamento 2.1/7, sarebbe espunto dal testo del citato emendamento 2.1 (testo 3).

LEGNINI (*DS-U*). Sta di fatto che il subemendamento 2.1/7 (testo 2) del relatore, già contiene la modificazione che richiedo con il mio subemendamento 2.1/1.

PRESIDENTE. Ma certo, perché evidentemente il Relatore ha deciso di accogliere, nella sostanza, tale proposta modificativa.

* LEGNINI (*DS-U*). Il problema è esattamente questo. Andremo ad esaminare i singoli subemendamenti che risulteranno in gran parte recepiti dai subemendamenti del relatore. Non sono quindi in grado, nell'immediatezza, di verificare quali siano stati totalmente e quali parzialmente accolti, perché la tecnica seguita dal relatore è stata di presentare subemendamenti ai suoi emendamenti. Questo è il problema.

BUCCIERO (*AN*). Ma di fatto va solo stabilito se il testo che andiamo a votare piaccia o no. Non si deve verificare se quel certo emendamento presentato un mese fa è stato accolto. Verifichiamo piuttosto se siamo d'accordo con quanto viene proposto.

LEGNINI (*DS-U*). Ho bisogno di controllarlo.

BUCCIERO (*AN*). Questo è il lavoro usuale, così come lo facciamo sempre, mi scusi.

LEGNINI (*DS-U*). No, non è il tipo di lavoro usuale.

* CENTARO (*FI*). Signor Presidente, considerata la buona volontà manifestata sia da parte dei colleghi della minoranza che del relatore di collaborare per la redazione di un testo condiviso, al di là del dato procedurale formale (se – come sembra – vi è condivisione della gran parte delle indicazioni provenienti dalla minoranza da parte del relatore e della maggioranza), mi pare che sia più utile verificare quali siano i punti non accolti o da verificare, basandosi sull'ultimo testo redatto dal relatore, a prescindere dalla questione legata agli emendamenti, ai subemendamenti e così via, giacché essa ci porterebbe ad una diatriba meramente formale senza alcuna utilità concreta.

BUCCIERO (*AN*). Avevo detto la stessa cosa, solo in termini più brutali. La sostanza è lo stesso.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, vorrei precisare che il numero dei subemendamenti è così ridotto che il relatore non ha alcuna difficoltà a soddisfare una maggiore esigenza di chiarezza, dal punto di vista della verifica circa l'integrale recepimento o meno di quanto proposto dal collega Legnini.

* PRESIDENTE. Senatore Mugnai, devo fare una precisazione. L'eventuale approvazione del subemendamento 2.1/7 (testo 2) a sua firma, precluderà gli emendamenti 2.1/1 e 2.1/2. Lei potrebbe cortesemente spiegare al senatore Legnini e a tutta la Commissione in che maniera il suo emendamento raccoglie le indicazioni contenute nei due subemendamenti del senatore Legnini. In questo modo potremmo forse fare un piccolo passo in avanti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, l'emendamento 2.1/7 (testo 2) del relatore, nella parte che più direttamente ci riguarda, testualmente recita: «Gli atti che comportano il godimento di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144». Sopprime, quindi, il successivo periodo e inserisce soltanto l'espressione «salvo prova contraria».

PRESIDENTE. Il successivo periodo è il secondo periodo del comma tre cui si riferisce il subemendamento 2.1/1 presentato dal senatore Legnini?

MUGNAI, *relatore*. Sì, signor Presidente.

PRESIDENTE. Quindi lei sta sostiene che il subemendamento 2.1/1 presentato dal senatore Legnini, che chiede la soppressione del secondo periodo del comma tre del comma 1, capoverso art. 1117-*bis* è accolto nel subemendamento 2.1/7 (testo 2)?

MUGNAI, *relatore*. Esatto: è accolto integralmente.

PRESIDENTE. Passiamo al subemendamento 2.1/2.

MUGNAI, *relatore*. Si tratta di un emendamento soppressivo in forma riduttiva. Dunque, a maggiore ragione, risulta accolto dal mio emendamento 2.1/7 (testo2).

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il relatore mi permetta di rilevare, però, che viene previsto l'inserimento delle parole «salvo prova contraria», che prima non c'erano.

PRESIDENTE. Esatto.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il testo risulterebbe dunque come segue: «Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144».

MUGNAI, *relatore*. Questo è il testo che propone il relatore. Ovviamente, a maggior ragione, signor Presidente, il subemendamento 2.1/2 (presentato dal senatore Legnini e da altri senatori), che aveva una finalità soppressiva riduttiva rispetto al precedente 2.1/1, risulta accolto e sostanzialmente assorbito dall'eventuale approvazione dell'emendamento 2.1/7 (testo 2) del relatore.

BUCCIERO (AN). Benissimo. E la ringraziamo per il lavoro eccezionale che lei ha svolto.

PRESIDENTE. Senatore Mugnai, passiamo al subemendamento 2.1/8, il quale precluderà, se fosse approvato, i subemendamenti 2.1/3, il 2.1/4 e il 2.1/5.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, rileggo il testo del subemendamento.

La prima parte recita: «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 a convocare l'assemblea nei trenta giorni successivi alla comunicazione per deliberare sulla tutela richiesta da uno o più condomini nell'interesse comune».

LEGNINI (*DS-U*). Già questa è una formulazione diversa rispetto al mio emendamento.

* PRESIDENTE. Bisogna verificare la sostanza della proposta; bisogna cioè capire se, pur trattandosi di una formulazione diversa, il significato sia identico o meno.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Siccome si parla di parti comuni, si è ritenuto opportuno usare lo stesso aggettivo: «interesse comune». Nella rubrica dell'articolo si parla di «Tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni» e quindi si è ripetuto l'aggettivo quando si è parlato di: «interesse comune».

* PRESIDENTE. Nella sostanza, senatore Legnini, mi sembra di poter dire che nel suo subemendamento lei ripete il concetto di attività contraria alla destinazione d'uso delle parti comuni allorché si riferisce al contenuto dell'ordine del giorno dell'assemblea che l'amministratore deve convocare. Questo stesso concetto è espresso nel subemendamento 2.1/8 del relatore in termini sintetici.

* LEGNINI (*DS-U*). La proposta in esame è proprio uno dei problemi che mi permettevo di evidenziare prima (ripeto, con spirito costruttivo). Infatti, apparentemente, come lei diceva, la sostanza della proposta potrebbe sembrare la stessa, ma in realtà non è così. Faccio notare che il subemendamento del relatore fa riferimento alla convocazione dell'assemblea – ultima parte del primo capoverso – nei trenta giorni successivi alla comunicazione per deliberare sulla tutela richiesta da uno o più condomini, nell'interesse comune, mentre il mio subemendamento fa riferimento alla destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, quindi anche nell'interesse individuale del condomino.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Nell'inciso si precisa «salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti ed interessi».

LEGNINI (*DS-U*). La difficoltà cui prima facevo riferimento è proprio questa.

MUGNAI, *relatore*. Si tratta semplicemente di un'operazione di ripulitura del testo.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. L'inciso di cui parlavo è a tutela dei propri diritti e interessi.

* LEGNINI (*DS-U*). Non voglio sindacare su quello che fa il relatore, ognuno è portatore di una sua proposta. Dico solo, per l'ultima volta, che la tecnica subemendativa utilizzata dal relatore impone una verifica attenta e puntuale della corrispondenza o meno tra il subemendamento del relatore, che si è posto nell'ottica di recepire le nostre proposte, e i nostri stessi subemendamenti, ma per far questo occorre una riflessione più approfondita.

BUCCIERO (*AN*). Facciamo come se il relatore non avesse presentato il suo emendamento per recepire gli altri subemendamenti. Perché dobbiamo preoccuparci di questo?

* LEGNINI (*DS-U*). Se prendessimo in esame l'emendamento del relatore e tutti i subemendamenti questo problema non esisterebbe; se cioè il relatore non avesse presentato subemendamenti ai suoi emendamenti, noi potremmo valutare gli emendamenti presentati da tutti i colleghi, maggioranza ed opposizione, decidendo su ognuno di essi.

PRESIDENTE. Non possiamo impedire al relatore di presentare subemendamenti.

LEGNINI (*DS-U*). Sono assolutamente d'accordo.

PRESIDENTE. Tralasciamo le ragioni per cui il relatore si è mosso in una direzione o nell'altra. Valutiamo quello che il relatore ha fatto, se ci piace o no.

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, se continuiamo a lavorare in questo modo sono costretto a dire che alla fine mi asterrò.

PRESIDENTE. Proseguendo con l'illustrazione degli emendamenti, anche l'emendamento del Governo credo sia destinato ad essere precluso a seguito dell'approvazione dell'emendamento 2.1 (testo 3) del relatore.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. L'emendamento si illustra da sé. Alla fine bisognerà vedere il frutto dell'elaborato del re-

latore, che ha avuto il «torto» di tener conto degli emendamenti proposti e di aprirsi alle proposte modificative che sostanzialmente fanno parte dell'articolato finale.

FASSONE (*DS-U*). Signor Presidente, do per illustrati gli emendamenti di cui il senatore Maritati è primo firmatario.

* PRESIDENTE. Il relatore è stato costretto a subemendare se stesso rispetto al testo dell'emendamento 2.1, in osservanza del parere espresso dalla 1^a Commissione.

Se vogliamo proseguire nell'analisi che abbiamo fatto e che ci rassicura tutti, l'emendamento 2.1/3 e l'emendamento 2.1/4 sostituiscono il secondo comma dell'articolo 1117-*quater*. Senatore Mugnai, le dispiacerebbe leggere il secondo comma del suo subemendamento in modo da poterlo riscontrare?

MUGNAI, *relatore*. «Il giudice eventualmente adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, può ordinare il ripristino della situazione di fatto e di diritto della situazione violata e condannare il responsabile, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, al pagamento di una somma determinata tenendo conto degli incrementi di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato, nonché della gravità della violazione e dell'esigenza di scoraggiare reiterazioni».

BUCCIERO (*AN*). Il termine «eventualmente» può anche essere soppresso.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Noto che ci sono parecchie diversità.

BUCCIERO (*AN*). Anche per la parola «scoraggiare» si può trovare un termine sostitutivo.

MUGNAI, *relatore*. Sull'espressione, ovviamente, signor Presidente, non c'è alcuna riserva di sorta.

BUCCIERO (*AN*). Anche per lei, dunque, eventualmente si può modificare l'espressione.

MUGNAI, *relatore*. Sì.

* PRESIDENTE. Comunque, colleghi, mi sembra che non superiamo l'argomento, perché poi, in definitiva, il senatore Legnini mi sembra che chieda di poter valutare la portata del subemendamento 2.1/8, nel caso specifico al fine di dichiarare il voto del proprio Gruppo. Quindi

chiede, come si dice e come si direbbe in corso di causa, un termine per il riesame.

LEGNINI (*DS-U*). Laddove ci fosse un recepimento puro e semplice, non ci sarebbe questione.

PRESIDENTE. Non vi sono difficoltà in tal senso. Però colleghi, desidero fare una osservazione a margine. Su un testo che nella sostanza è condiviso, abbiamo incontrato una serie di difficoltà a procedere: un giorno non c'è il relatore, un altro giorno non c'è il Governo...

GIULIANO, *sottosegretario di Stato alla giustizia*. Era stata annullata, la seduta, signor Presidente.

PRESIDENTE. No. Ieri il rappresentante del Governo non c'era.

Non ho però la minima voglia di mettere in difficoltà il collega Legnini, che prego di esaminare il provvedimento e gli emendamenti presentati, anche in relazione alle disposizioni successive perché nelle prossime sedute procederemo con l'esame del provvedimento.

MUGNAI, *relatore*. Torno a ripetere, per comodità del collega, che complessivamente questo lavoro ulteriore di verifica dovrebbe essere svolto soltanto rispetto ai subemendamenti, perché per il resto il testo è quello a cui lei faceva riferimento, signor Presidente.

PRESIDENTE. Così è.

MUGNAI, *relatore*. Quindi, si tratta di 15 proposte modificative ed è un lavoro piuttosto semplice.

PRESIDENTE. No, non sono 15, sono solo 3.

MUGNAI, *relatore*. Oltre a quelle, ci sono alcuni altri emendamenti presentati sull'articolo due, che il collega potrà verificare.

* PRESIDENTE. Colleghi, intervengo per cercare di chiarirci definitivamente le idee al riguardo. Porrò in votazione il subemendamento 2.1/7 (testo 2) che, se approvato, precluderà i subemendamenti 2.1/1 e 2.1/2 presentati dal senatore Legnini. Poi metterò ai voti il subemendamento 2.1/6, presentato dal senatore Manfredi, che non «disturba» nessuno. Poi ancora voteremo il subemendamento 2.1/8, presentato dal relatore, che precluderà, se approvato, i subemendamenti 2.1/3, 2.1/4 e 2.1/5 presentati dal senatore Legnini. Dopodiché metterò in votazione l'emendamento 2.1 (testo 3) presentato dal relatore e l'eventuale approvazione di questo emendamento precluderà tutti i successivi emendamenti fino al 2.17 e quindi, sostanzialmente, tutti gli ulteriori emendamenti presentati all'articolo 2. Da ciò consegue che il termine per il riesame oggi richiesto dal

senatore Legnini, e volentieri convenuto, riguarda la corrispondenza del subemendamento 2.1/7 (testo 2) ai subemendamenti 2.1/1 e 2.1/2, e dell'emendamento 2.1/8 ai subemendamenti 2.1/3, 2.1/4 e 2.1/5. Tale è la questione.

LEGNINI (*DS-U*). Non ci sono altri subemendamenti del relatore?

PRESIDENTE. No. Sono solo due.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, ci sono altri due subemendamenti del relatore ma non sono riferiti all'articolo 2.

PRESIDENTE. Stiamo parlando dell'articolo 2, senatore Mugnai.

MUGNAI, *relatore*. Io, signor Presidente, rispondo a quanto mi viene richiesto.

* PRESIDENTE. Senatore Mugnai, dobbiamo soltanto fare un po' d'ordine. I suoi subemendamenti all'emendamento 2.1 (testo 3) sono due e determinano la caducazione di cinque subemendamenti di altri colleghi. Questa è la sintesi della questione.

Raccomando al senatore Legnini di procedere ad analogia verifica anche con riferimento agli articoli successivi, in modo che nel corso della successiva seduta, cioè domani mattina alle ore 8,30, potremo procedere all'esame e alla votazione dei restanti emendamenti presentati al provvedimento.

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

I lavori terminano alle ore 16.

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».

EMENDAMENTI

2.1/7 (testo 2)

IL RELATORE

All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1117-bis» sostituire il secondo e il terzo comma i seguenti:

«Sostituire l'articolo con il seguente:

"Art. 2. – Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del Capo II del Titolo II del presente libro si applicano ai condominii se

ed in quanto compatibili 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, salvo prova contraria, si presumono tolleranti dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144"».

2.1/1

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1117-bis» al comma terzo sopprimere il secondo periodo.

2.1/2

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1117-bis» al comma terzo, secondo periodo sopprimere le parole: «a seguito dell'opposizione fatta contro il condominio o di causa proveniente da terzo».

2.1/8

IL RELATORE

All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, sostituire il capoverso «Art. 1117-quater» con il seguente:

«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 a convocare l'assemblea nei trenta giorni successivi alla comunicazione per deliberare sulla tutela richiesta da uno o più condomini nell'interesse comune.

Il giudice eventualmente adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, può ordinare il ripristino della situazione di fatto e di diritto della situazione violata e condannare il responsabile, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, 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 violazioni».

2.1/3

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater» sostituire il comma primo con il seguente:

«In caso di attività contraria alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ogni condomino, salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti e interessi, può diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni convochi l'assemblea inserendo all'ordine del giorno la richiesta di uno o più condomini di tutela della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva».

2.1/4

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater» sostituire il comma secondo con il seguente:

«Il Giudice adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione del vincolo di destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, può ordinare il ripristino della situazione di fatto e di diritto violata e condannare il responsabile, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, al pagamento di una somma di denaro in favore del condominio nel caso in cui il ripristino della situazione di fatto e di diritto preesistente non sia possibile o appaia eccessivamente onerosa, tenuto conto della gravità della violazione, dell'incremento di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato».

2.1/5

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater», al comma secondo, sostituire le parole: «Il tribunale eventualmente adito» con le seguenti: «Il giudice adito».

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 condomini 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».

2.2

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

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.

2.7

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 da comunicazione a tutti i condomini, anche ai fini dal comma settimo dell'articolo 1137».

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».

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 forzosa 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 forzosa 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'art. 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'art. 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'art. 1117-*quarter*, 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 condomini, 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 credito 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».