

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

Seduta n. 501

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

81° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MARTEDÌ 26 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 attribuiti

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

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

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-Democrazia Cristiana per le Autonomie: Misto-DC-Aut; 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.

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, 2587 e 3309 e delle petizioni nn. 9, 356 e 407, ad essi attinenti, sospesa nella seduta del 20 luglio scorso, nel corso della quale era stato accolto l'emendamento 13.2 (testo 3) del relatore, interamente sostitutivo dell'articolo 13. Passiamo pertanto all'esame dell'articolo 14, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, a nome del Governo, ritiro l'emendamento 14.1.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, do di seguito lettura dell'emendamento 14.2 (testo 4) che propone una nuova riformulazione dell'emendamento 14.2 (testo 3) ai fini di una migliore redazione delle disposizioni in esso contenute:

«Sostituire l'articolo con il seguente:

–"Art. 14. – *I*. All'articolo 2643 del codice civile, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

"14) gli atti, incluse le delibere di cui all'articolo 1117-ter, e le sentenze, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti";

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

"14-bis) gli atti che impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni complessi di beni"».

In una rivisitazione dell'articolo si è ritenuta infatti opportuna al punto contraddistinto con il n. 14 la soppressione delle parole «le domande giudiziali che riguardano i medesimi diritti», atteso che tale previsione è più correttamente inquadrabile nella disciplina dell'articolo 2652 del codice civile; laddove al punto 14-*bis* è stato soppresso invece il periodo «che operano la modificazione della proprietà o di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti ovvero» che di fatto rappresentava una ripetizione di quanto stabilito al punto precedente.

* MANFREDI (*FI*). Signor Presidente, in considerazione della riformulazione dell'emendamento di cui ha dato testé lettura il relatore, ritiro l'emendamento 14.2 (testo 3)/1.

* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, diamo per illustrato l'emendamento 14.3.

* GIULIANO, *sottosegretario di stato per la giustizia*. Esprimo parere favorevole sull'emendamento 14.2 (testo 4).

PRESIDENTE. Passiamo alla votazione dell'emendamento 14.2 (testo 4).

* LEGNINI (*DS-U*). Preannuncio il voto favorevole del mio Gruppo sull'emendamento 14.2 (testo 4), soprattutto in conseguenza dell'avvenuta riformulazione dell'emendamento da parte del relatore, posto che l'esatta indicazione degli atti soggetti a trascrizione concernenti i beni condominiali, contenuta nei punti 14 e 14-*bis* dell'articolo 2643 del codice civile, così come rinnovati, corrisponde ad un'esigenza di pubblicità e di trasparenza che è stata più volte sottolineata e che condividiamo del tutto.

(Il Presidente accerta la presenza del numero legale).

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 14.2 (testo 4), presentato dal relatore.

È approvato.

L'emendamento 14.3 è di conseguenza precluso.

Passiamo all'esame dell'articolo 15, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, l'emendamento 15.2 (testo 2), riformula sostanzialmente l'articolo 15 introducendo alcune modificazioni all'articolo 2659 del codice civile.

In particolare, per quanto concerne il regime delle trascrizioni delle delibere di cui all'articolo 1117-*ter* e degli atti che impongono, vietano o modificano specifiche destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità

immobiliari di proprietà esclusiva, eseguiti a favore e contro il condominio, esse si considerano eseguite a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Ciò rappresenta, come è evidente, una notevole semplificazione dell'attuale regime di trascrizione degli atti e garantisce un corretto andamento dei rapporti condominiali anche rispetto a terzi.

Contestualmente chiedo al Governo di ritirare l'emendamento 15.1.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Accolgo l'invito del relatore e ritiro, in seguito alla riformulazione dell'articolo 15, l'emendamento 15.1.

Esprimo pertanto parere favorevole sull'emendamento 15.2 (testo 2) del relatore.

LEGNINI (*DS-U*). Esprimo parere favorevole a nome del mio Gruppo.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 15.2 (testo 2), presentato dal relatore.

È approvato.

Passiamo all'esame dell'articolo 16, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, l'emendamento 16.100 (testo 2), prevede una integrale sostituzione dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e introduce un'interessante riforma per quanto riguarda la protezione del condomino virtuoso rispetto ai condomini morosi. Sostanzialmente i creditori del condominio non possono pretendere il pagamento dai condomini in regola con i versamenti se non dopo l'escussione del patrimonio del condomino moroso e degli altri condomini. Al di fuori del caso previsto dal decimo comma dell'articolo 1129 del codice, i condomini in regola con i versamenti che subiscono pregiudizio per fatto di altri condomini o dell'amministratore hanno nei loro confronti diritto di rivalsa.

Si cerca di affrontare, nei limiti del possibile e fermo restando la tutela delle ragioni del terzo, una delle questioni più delicate all'interno della vita condominiale, che spesso vede i condomini in regola con le obbligazioni nei confronti del condominio subire pregiudizio ad opera di altri condomini che, al contrario, ai loro obblighi condominiali più raramente adempiono. Credo che tale modifica introduca una significativa innovazione che si colloca nel solco dei *desiderata* della vastissima platea dei proprietari delle abitazioni di un condominio.

* PRESIDENTE. L'eventuale approvazione dell'emendamento 16.100 del relatore comporterebbe la preclusione dell'emendamento 16.1 del senatore Legnini. Pertanto, chiedo al presentatore se intende trasformarlo

in un subemendamento all'emendamento 16.100 (testo 2) del relatore. In tal caso andrebbe riscritto nel senso di prevedere la soppressione dell'ultimo comma dell'articolo 63.

* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, accolgo la sua proposta e trasformo il mio emendamento nel senso da lei indicato.

Detto ciò, intendo esprimere numerose perplessità sul testo dell'emendamento del relatore. Comprendo la ragione di innovare l'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, che in effetti ha dato luogo in passato a diversi dubbi interpretativi. Mi sembra però che la riformulazione proposta con l'emendamento del relatore ponga comunque non pochi problemi, in primo luogo in ragione del fatto che si attenua fortemente la possibilità per il terzo di soddisfare i propri crediti nei confronti del condominio, prevedendo una preventiva escussione del patrimonio del debitore moroso, una misura che non appare equilibrata.

Va poi evidenziato al terzo comma un meccanismo di comunicazione, da parte dell'amministratore ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, del ricorso a strumenti coattivi di riscossione, che può determinare nuovi e più complessi problemi interpretativi.

Venendo però alla proposta tendente a sopprimere l'ultimo comma, rilevo che a fronte della previsione, peraltro già contenuta nel vecchio articolo 63, di poter sospendere da parte dell'amministratore l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, che per la verità costituiscono una rarità nella gestione del condominio, si prevede la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, che dovrebbe riconoscere l'essenzialità del servizio per la realizzazione dei diritti fondamentali della persona.

Tale azione, a disposizione del condomino moroso, il quale potrebbe reagire all'intervento dell'amministratore di sospensione del servizio al fine di far stabilire al giudice l'essenzialità o no del servizio medesimo, mi sembra che possa, a parte la formulazione non propriamente condivisibile, costituire fonte di nuovi contenziosi quando invece lo spirito della riforma, che si condivide nelle sue linee generali, è volto ad attenuare e, nei limiti del possibile, ad evitare che si alimentino contenziosi tra i singoli condomini.

Quindi, sarebbe utile quanto meno eliminare l'ultimo comma del novellato articolo 63, che altrimenti potrebbe dare luogo a situazioni paradossali, come nel caso del condomino moroso che tale rimane per un lungo periodo e rispetto al quale l'unica misura a disposizione del condominio è di sospendere un determinato servizio. Nel caso in cui quest'ultimo fosse ritenuto essenziale, l'intervento del giudice sostanzialmente legittimerebbe *sine die* uno stato di morosità, moltiplicando così il suddetto rischio di contenzioso e di permanenza della morosità stessa.

Se il relatore si predisponesse ad eliminare questo comma, si potrebbe, nonostante le perplessità, esprimere un voto favorevole all'emendamento proposto dal relatore. In caso contrario voteremo contro.

CALLEGARO (*UDC*). Non mi è molto chiara la questione del creditore terzo chiamato ad agire contro i condomini morosi. Mi sembra di aver capito che visto che non c'è solidarietà da parte di tutti i condomini rispetto al debito contratto nei confronti del creditore terzo, quest'ultimo sarebbe tenuto ad agire su ciascun condomino. Francamente mi chiedo se sia opportuno limitare in questo modo la libertà del terzo di agire nei confronti dei condomini solidali.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il problema è anche come censurare quei condomini che non sono in regola con i pagamenti condominiali.

CALLEGARO (*UDC*). Questo è un problema interno che va risolto tra condomini; pertanto non vedo la ragione per cui dovrebbe spettare al creditore terzo accollarsi l'onere di escutere in primo luogo il condomino che non è in regola con i versamenti condominiali. Poniamo ad esempio che questo condomino moroso possieda solo quel determinato immobile; il creditore terzo a questo punto dovrebbe dare impulso ad un atto di esecuzione immobiliare e aspettare anni che vada a buon fine per poter escutere gli altri debitori!

* PRESIDENTE. La norma, in tutta evidenza, parte dalla prospettiva per cui il creditore insoddisfatto nei confronti del condominio espliciti la propria azione nei confronti del bene condominiale, cioè dell'immobile nel suo complesso e quindi della collettività delle quote in capo ai singoli condomini, laddove la disposizione in esame – emendamento 1.100 (testo 2) – prevede semplicemente che il creditore prima di rifarsi nei confronti di tutti i condomini proprietari, agisca solo rispetto al condomino moroso.

A mio avviso il problema potrebbe essere diverso e riguardare le modalità e gli strumenti di cui dispone il creditore per conoscere la morosità in capo al singolo condomino.

Esprimo qualche perplessità anche in ordine al disposto del terzo comma dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, laddove si prevede che l'amministratore comunichi il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme dovute da ciascuno obbligato ai creditori del condominio ancora insoddisfatti.

MUGNAI, *relatore*. La formulazione dell'emendamento 16.100 (testo 2) non è forse tra le più felici; il relatore fa quindi debita ammenda ed è disponibile a migliorare il testo ai fini di una maggiore chiarezza. Tengo comunque a precisare che lo spirito della disposizione era quello sotteso all'intervento del collega Callegaro, ovverosia quello di mettere a disposizione del creditore terzo gli strumenti conoscitivi circa le situazioni interne al condominio. Per altro, va considerato che il difficile rapporto che si viene a creare tra condomini virtuosi e condomini morosi è uno degli elementi che maggiormente contribuiscono a determinare tensioni e situazioni di forte conflittualità nell'ambito della vita condominiale. Il senso

della norma, pertanto, non è ovviamente quello di ridurre le garanzie per il creditore terzo, che comunque potrà sempre agire in seconda battuta nei confronti dei condomini che regolarmente hanno adempiuto alle proprie obbligazioni *pro quota* per il pagamento di quanto dovuto; da questo punto di vista non propone nulla di innovativo. Semmai questo emendamento rappresenta il tentativo di risolvere positivamente una delle questioni più spinose e delicate nell'ambito dei condomini. Nella prassi quotidiana spesso l'amministratore paga i creditori del condominio in misura proporzionale alle quote che ha già ricevuto proprio per evitare azioni esecutive nei confronti del condominio e dei singoli condomini. Perché la Commissione ne abbia definitiva contezza, tengo a precisare che nella formulazione della norma si è tenuto conto delle situazioni che quotidianamente si verificano all'interno dei condomini, cercando di monitorarle attraverso le previsioni contenute nell'articolato del presente disegno di legge.

Ciò premesso, credo che forse ai fini di una maggiore chiarezza della norma potrebbe essere utile prevedere che l'amministratore comunichi ai creditori del condominio direttamente le generalità dei condomini che non hanno effettivamente provveduto al pagamento. Il disegno di legge al nostro esame parte infatti dal presupposto di una forte responsabilizzazione della figura dell'amministratore, tant'è che quest'ultimo ove non agisca nei confronti dei condomini morosi risponde in solido con gli stessi nei confronti dei terzi.

Torno comunque a ribadire che vi è tutta la disponibilità a riformulare l'emendamento onde rispondere alle esigenze di maggiore chiarezza evidenziate dal Presidente.

GUBETTI (*FI*). Mi chiedo se l'utilizzo dell'espressione «creditori del condominio parzialmente soddisfatti» in luogo di quella «creditori del condominio ancora insoddisfatti» risolva alcune delle perplessità sottolineate dai colleghi, proprio al fine di chiarire ulteriormente quanto evidenziato dal relatore e cioè che il creditore terzo non è tenuto ad aspettare che abbia pagato anche l'ultimo condomino per ricevere già una parte di quanto dovuto, posto che nel frattempo viene comunque erogato a suo favore quanto progressivamente versato dai condomini e quindi credo che egli possa essere definirsi come «parzialmente soddisfatto».

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, alla luce del dibattito svoltosi e delle problematiche emerse propongo che venga disposto l'accantonamento dell'emendamento 16.100 (testo 2).

* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, sono assolutamente favorevole alla proposta di accantonamento avanzata dal rappresentante del Governo, tenuto conto che l'articolo proposto dall'emendamento in esame pone molteplici problematiche; in particolare il terzo comma, sul quale il Presidente invitava giustamente il relatore a riflettere, a mio avviso non è de-

stinato a migliorare con una diversa formulazione del testo della norma, posto che si tratta di un problema di sostanza ed in tal senso mi permetto di effettuare un'ulteriore osservazione. È stata approvata una norma che prevede per l'amministratore, come diceva il relatore, l'obbligo stringente di agire nei confronti del condomino moroso, pena la revoca e comunque la responsabilità solidale con il condomino moroso, di modo che il moroso sarà con ogni probabilità, salvo che si sia in presenza di un amministratore sciagurato e scellerato, aggredito ed escusso.

Si prevede che il debitore moroso sia escusso preventivamente anche dal terzo. Ciò potrebbe da un lato spostare il rischio della morosità dal consesso dei condomini al terzo incolpevole che nulla ha a che vedere con i rapporti tra il singolo condomino, il condominio e gli altri condomini, dall'altro duplicare le azioni esecutive, sia da parte dell'amministratore che del terzo e, infine, dilatare le possibilità di esperire le azioni esecutive perché il terzo dovrebbe attendere la comunicazione dell'amministratore che, a sua volta, ha un tempo per promuovere l'azione e un altro per la comunicazione. Nell'ambito di tale comunicazione deve dichiarare che sta agendo o che ha agito in modo da consentire a quest'ultimo, se lo ritiene, di agire a sua volta esecutivamente. Non mi sembra un meccanismo di facile funzionamento.

Non si sta parlando di una norma marginale, ma di una norma applicabile ad una moltitudine di casi. È molto frequente il caso del creditore terzo che non viene soddisfatto a causa della morosità di uno o più condomini.

* BUCCIERO (AN). Intervengo soltanto per ricordare che la proposta era nata da un'altra rilevata ingiustizia, vale a dire che il creditore potesse agire nei confronti del debitore più facilmente escutibile. Se si considera la solidarietà tra i debitori, in un condominio è data facoltà al creditore di «aggredire» il condomino più disponibile a pagare per tutti i morosi. Bisogna dunque mettere sul piatto della bilancia entrambe le esigenze. L'accantonamento di questo articolo consentirebbe di valutare meglio la questione.

* PRESIDENTE. In considerazione della discussione che si è svolta relativamente all'articolo 16 ne propongo l'accantonamento.

Poiché non si fanno osservazioni, così rimane stabilito.

Passiamo all'esame dell'articolo 17.

Lo metto ai voti.

È approvato.

Rinvio il seguito della discussione congiunta 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

Articolo 14

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

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

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

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

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

EMENDAMENTI

14.1

IL GOVERNO

Sopprimere l'articolo.

14.2 (testo 3)/1

MANFREDI

All'emendamento 14.2 (testo 3) del Relatore dopo le parole: «le domande giudiziali che li riguardano», aggiungere le seguenti: «nonché le delibere, sottoscritte dai condomini, che abbiano approvato nuove tabelle millesimali o modificato il regolamento di condominio o redatto un nuovo regolamento».

14.2 (testo 4)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«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, incluse le delibere di cui all'articolo 1117-ter, e le sentenze, che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti";

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

"14-bis) gli atti che impongono, modificano o vietano destinazioni specifiche a beni complessi di beni"».

14.2 (testo 3)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 14. – 1. All'articolo 2643 del codice civile, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il numero 14) è sostituito dal seguente:

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

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

"14-bis) 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"».

14.3

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

Al comma 1, lettera b), sostituire il numero: «15)» con il seguente: «14-bis)».

Articolo 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."».

EMENDAMENTI

15.1

IL GOVERNO

Sopprimere l'articolo.

15.2 (testo 2)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 15. – *1.* All'articolo 2659 del codice civile, sono apportate le seguenti modificazioni:

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

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

"Le trascrizioni delle delibere di cui all'articolo 1117-*ter* e degli atti che impongono, vietano o modificano specifiche destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, eseguite a favore e contro il condominio 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"».

Articolo 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."».

EMENDAMENTI

16/100 (testo 2)/1

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

All'emendamento 16.100 (testo 2), all'articolo 63 ivi richiamato sopprimere il quinto capoverso.

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

«Art. 16. – *I.* L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 63. – Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

I creditori del condominio non possono pretendere il pagamento dai condomini in regola con i versamenti se non dopo l'escussione del patrimonio del condomino medesimo e degli altri condomini. Al di fuori del caso previsto dal decimo comma dell'articolo 1129 del codice, i condomini in regola con i versamenti che subiscono pregiudizio per fatto di altri condomini o dell'amministratore hanno nei loro confronti diritto di rivalsa.

L'amministratore comunica ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, il ricorso a strumenti coattivi di riscossione delle somme dovute da ciascun condomino entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile.

Il condomino che ha alienato l'unità immobiliare risponde in solido con l'avente causa nei confronti del condominio per le obbligazioni sorte fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che attua il trasferimento del diritto.

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

16.1

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

*Al comma 1 sopprimere lettera c).***Articolo 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».