

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

Seduta n. 502

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

82° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 27 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, 5 e *passim*
- * BUCCIERO (AN) 8, 9
- CENTARO (FI) 3, 5, 9
- * GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia* 4, 6, 7 e *passim*
- * LEGNINI (DS-U) 3, 4, 5 e *passim*
- MUGNAI (AN), *relatore* 3, 4, 6 e *passim*
- ALLEGATO (*contiene i testi di seduta*) 11

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 15,37.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

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

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

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

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

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

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

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

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

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

Passiamo all'esame dell'articolo 18, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente l'emendamento 18.2 (testo due) è una riscrittura del comma terzo dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie e reca nuove norme per quanto concerne l'avviso di convocazione delle assemblee condominiali. La proposta emendativa, considerata l'estrema chiarezza del testo, si può dare per illustrata, anche considerato il fatto che ci si è attenuti al criterio di rendere il meccanismo più snello e al tempo stesso più efficace.

CENTARO (*FI*). Signor Presidente, aggiungo la mia firma all'emendamento 18.1 e rinuncio ad illustrarlo, unitamente all'emendamento 18.5.

LEGNINI (*DS-U*). Rinuncio ad illustrare l'emendamento 18.4, che tra l'altro mi sembra recepito nell'emendamento 18.2 (testo due) del relatore.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, esprimo parere contrario sul 18.1 e favorevole sui restanti emendamenti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Esprimo parere conforme a quello del relatore. Esprimo, inoltre, parere favorevole sull'emendamento 18.2 (testo 2).

PRESIDENTE. Passiamo alla votazione dell'emendamento 18.2 (testo due).

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, intervengo in dichiarazione di voto per dichiarare il voto favorevole del Gruppo Democratici di sinistra-l'Ulivo sull'emendamento in votazione.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 18.2 (testo 2), presentato dal relatore.

È approvato.

Risultano pertanto preclusi i restanti emendamenti presentati all'articolo 18.

Passiamo all'articolo 19, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, in relazione all'emendamento 19.1, informo di aver predisposto un testo 4 che – rispetto al testo 3 – contiene un intervento che sostanzialmente definirei di mero *drafting*, nel senso che è stato soppresso un periodo che costituiva una ripetizione. L'emendamento 19.1, sia nel testo 3 che nel testo 4, costituisce una riscrittura dell'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, e contiene in particolare una disciplina innovativa per quanto riguarda le possibilità di rappresentanza all'interno dei supercondomini; altrettanto innovativa è la disciplina del voto dell'usufruttuario o del conduttore nell'ambito delle assemblee condominiali, con l'istituzione, altresì, di un meccanismo in forza del quale entrambi sono obbligati in via principale nei confronti del condominio a concorrere alle spese relative per la parte che direttamente li riguarda, a fronte, appunto, di questa partecipazione.

Rispetto al testo 3, è stato modificato l'ultimo periodo del comma 1, che originariamente così recitava: «Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta all'usufruttuario, se esistente, salvo che si tratti di innovazioni, di riparazioni straordinarie di cui all'articolo 1005 del codice o di deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter del codice. In tali casi il voto spetta sempre al proprietario». In realtà, già al comma precedente erano state sostanzialmente previste queste facoltà, quindi nella riformulazione predisposta nel testo 4 si legge più semplicemente che: «Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta sempre al proprietario».

Questa è l'unica modifica apportata al testo 3 e riportata nel testo 4: non ve ne sono altre.

PRESIDENTE. Avverto che l'emendamento 19.2, rispetto alla formulazione riportata nel fascicolo distribuito, deve essere corretto, nel senso che dove è scritto il numero «66» si deve intendere il numero «67».

LEGNINI (*DS-U*). Do per illustrato l'emendamento 19.4.

CENTARO (*FI*). Signor Presidente, aggiungo la mia firma e dò per illustrati gli emendamenti 19.2, 19.3 e 19.5.

* LEGNINI (*DS-U*). Prima di esprimere l'orientamento di voto sull'emendamento 19.1 (testo 4), vorrei richiedere qualche chiarimento dal relatore.

Innanzitutto, al secondo comma del terzo periodo, si prevede il seguente meccanismo sostitutivo: «in mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea»; ciò significa in mancanza dell'indicazione di un rappresentante comune dei comproprietari di una unità immobiliare? Ma se così fosse tale formulazione sarebbe identica a quella contenuta nell'attuale articolo 67. A mio modo di vedere, sarebbe opportuno specificare a quale «presidente» si fa riferimento; suppongo che si tratti del presidente dell'assemblea, ma a mio avviso sarebbe opportuno specificarlo.

La seconda osservazione che volevo fare, invece, riguarda il quarto comma, laddove si dice: «All'amministratore non possono essere conferiti poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge né deleghe per la partecipazione all'assemblea». Relativamente alle deleghe per la partecipazione all'assemblea non ho nulla da obiettare e sicuramente tale preclusione vale anche nel caso in cui il condomino è amministratore di condominio. Vorrei però capire cosa c'entrano con la disposizione contenuta in questo articolo i «poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge». Mi sembra una norma non chiara e soprattutto non comprendo le ragioni per le quali venga indicata in questo articolo la preclusione al conferimento di rappresentanza all'amministratore diversa da quelle stabilite dalla legge.

Ritengo che sarebbe più opportuno sostituire le parole «conferiti poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge né» con l'altra «conferite». Qualora venissero accolti tali suggerimenti, la mia valutazione sull'emendamento 19.1 (testo 4) sarebbe senz'altro favorevole.

* PRESIDENTE. Sostanzialmente, riassumendo, il senatore Legnini suggerisce due lievi modifiche. La prima porterebbe a specificare, al secondo capoverso dell'articolo 67, che il «presidente» che provvede per sorteggio è il presidente dell'assemblea. Su questo credo non vi sia difficoltà da parte del relatore.

MUGNAI, *relatore*. Certo, signor Presidente.

PRESIDENTE. Ricordo comunque che la fase del coordinamento potrebbe in ogni caso provvedere a risolvere questo tipo di problemi, eliminando eventuali ripetizioni o inserendo eventuali precisazioni.

Invece, la seconda proposta del senatore Legnini mira ad escludere dalla previsione del quarto comma i poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge. Francamente non vedo la necessità.

* LEGNINI (*DS-U*). Non capisco cosa c'entri con questa norma e lo dico esclusivamente per una questione di buona scrittura del testo. Possiamo anche non modificare questo punto ma si tratta di una dizione incomprensibile che può generare difficoltà interpretative.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, il relatore non ha particolari difficoltà nel recepire le osservazioni del senatore Legnini, tenuto conto che sostanzialmente si tratta di una rafforzativo del principio generale; possiamo anche ritenere quella dizione di per sé implicita e quindi espungerla dal testo. Diciamo che nulla toglie e nulla aggiunge; intendevo semplicemente avere una maggiore chiarezza e rafforzare il meccanismo della norma, chiarendo che nulla poteva essere conferito all'amministratore al di fuori di questo, ma – ripeto – lo si può ritenere anche un fatto implicito.

PRESIDENTE. Quindi la proposta di ulteriore riformulazione porterebbe al seguente testo: «All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'Assemblea». È così?

MUGNAI, *relatore*. Esatto, signor Presidente. Accogliendo le modifiche proposte, riformulo la mia proposta nell'emendamento 19.1 (testo 5), di cui do lettura per maggiore chiarezza: «All'emendamento 19.1 (testo 5), all'articolo 67 ivi richiamato, al primo capoverso, dopo le parole: "munito di delega scritta", aggiungere le seguenti: "Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e più di un quinto del valore proporzionale"»

* PRESIDENTE. L'approvazione dell'emendamento 19.1 (testo 5), del relatore, determinerà la preclusione degli emendamenti successivi, che riguardano temi tutto sommato contenuti nelle previsioni del relatore, con l'eccezione dell'emendamento 19.2 del senatore Manfredi, che aggiunge un tema alla discussione.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, mi consenta di fare una breve osservazione sull'emendamento 19.1 (testo 5). In modo particolare, mi riferisco all'inizio del nuovo articolo 67, che recita: «Ogni condomino può intervenire all'Assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta». Quindi sostanzial-

mente, rispetto alla vecchia dizione dell'articolo 67, è stata richiesta la delega scritta.

Come ricorderete, sulla questione vi è un'abbondantissima giurisprudenza che ha sempre ritenuto, vigente il testo attuale, ovviamente, che fosse sufficiente anche la delega orale e non ci fosse necessità di delega scritta, tranne che nell'occasione in cui si trasferissero diritti reali oppure si dovessero compiere atti per i quali fosse richiesta *ad substantiam* la forma scritta. A mio avviso è preferibile lasciare la vecchia previsione per favorire proprio la celebrazione delle assemblee, posto che indubbiamente il rilascio di una delega scritta comporta una serie di oneri che spesso non possono essere adempiuti a causa della lontananza del proprietario o per la difficoltà di procurarsi la delega scritta, specialmente nei casi in cui il condomino non risieda nel condominio oppure risieda addirittura in altra città.

Quindi favoriremmo la possibilità di celebrare il momento assembleare senza creare alcun inconveniente, posto che comunque chi sostiene di essere il rappresentante di un condomino, nel momento in cui si dimostra che non lo sia, ne risponderà in proprio sia nei confronti del condominio, sia nei confronti del condomino perché si configurerebbe sostanzialmente come un *falsus procurator*. In conclusione, io sarei favorevole al mantenimento della vecchia dizione.

Sul comma 4, invece, laddove si dice: «All'amministratore non possono essere conferiti poteri di rappresentanza diversi da quelli stabiliti dalla legge né deleghe per la partecipazione all'assemblea», mi pongo il caso in cui l'amministratore sia un condomino. Nel qual caso sarebbe oltremodo singolare che l'amministratore che presiede l'assemblea non possa poi votare per la quota di cui è titolare e debba dare delega ad un terzo.

PRESIDENTE. Non può avere deleghe da parte di altri.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Questo non lo si ricava dal testo.

LEGNINI (*DS-U*). Con la modifica proposta non c'è più la prima parte.

MUGNAI, *relatore*. Il dubbio, con la modifica che abbiamo ritenuto di apportare, è limitato al fatto che non possano essere conferite all'amministratore deleghe per la partecipazione all'assemblea.

PRESIDENTE. Si potrebbe aggiungere «da parte di altri condomini», ma in realtà non potrebbe essere altrimenti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Allora va bene così.

Formalizzo invece l'altra osservazione e presento il subemendamento 19.1 (testo 5)/1, che recita: «All'emendamento 19.1 (testo 5), all'articolo 67, ivi richiamato, al primo capoverso, dopo le parole: "di delega" sopprimere l'altra: "scritta".»

* PRESIDENTE. Dal punto di vista strettamente giuridico non posso che condividere l'osservazione svolta dal Sottosegretario con riferimento al primo capoverso dell'articolo 67 in materia di delega.

La domanda che pongo al rappresentante del Governo, ma anche ai colleghi della Commissione, è la seguente: tutta questa riforma è ispirata allo scopo di evitare o diminuire il contenzioso all'interno del condominio. Ebbene, torno a ripetere, dal punto di vista strettamente giuridico la delega orale che non dovesse riguardare atti particolari determinerebbe le conseguenze di cui abbiamo detto. Perché tutto questo avvenga occorre che venga eccepita l'inesistenza della delega, per cui si aprirebbe un giudizio in cui si dovrebbe dimostrare tale inesistenza e da questo giudizio deriverebbe eventualmente la conseguenza della responsabilità del falso procuratore, da cui ancora deriverebbe la possibilità per tutti gli altri condomini di chiedere alla persona in questione il ristoro dell'eventuale danno subito. Mi chiedo pertanto se invece la previsione della delega scritta, che forse è un di più e che ha senz'altro le controindicazioni indicate dal rappresentante del Governo, non ci salvaguardi sia pure parzialmente da tutte queste eventualità.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, io non ho mai visto una controversia attinente all'esistenza o meno della delega, considerato che è difficile che qualcuno si proclami falso procuratore per le decisioni assembleari. Quindi, da un punto di vista statistico, l'eventualità cui lei faceva riferimento è veramente una *rara avis*. Personalmente manterrei il mio parere proprio per favorire lo svolgimento delle assemblee; in caso contrario, temo che risulterà difficile avere assemblee valide. Peraltro, analogamente, nel momento in cui viene presentata una delega, la firma potrebbe essere falsa e quindi sostanzialmente il problema non si risolverebbe.

Mi sembra che la delega orale finora abbia funzionato bene, per quanto mi risulta, poiché non ho mai visto controversie su questo punto.

* BUCCIERO (AN). Vorrei brevemente replicare alle osservazioni del rappresentante del Governo. Mi sembra che egli abbia affermato che attraverso la delega orale si possa favorire la partecipazione alle assemblee perché con la delega scritta potrebbero sorgere difficoltà. Credo che ai giorni nostri non ci sia alcuna difficoltà in tal senso, perché anche da New York, si può inviare un *fax*. Ovverosia, le comunicazioni non rappresentano più un problema, anche nel caso in cui il condomino abiti fuori dalla città nella quale insiste l'immobile di cui è proprietario. Ritengo, invece, che la delega scritta sia opportuna, anche per non mettere in difficoltà l'amministratore che, all'apertura dell'Assemblea, dovendo valutare

le presenze, le maggioranze e così via, dovrebbe fidarsi delle dichiarazioni che ciascuno può fare in quel momento, magari sostenendo di essere il possessore di 50 deleghe.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Si assumerebbe delle responsabilità non lievi!

BUCCIERO (AN). Lo so, però il delegato può anche essere un terzo. Fino a che si tratta di un condomino, può risponderne. Ma se si trattasse di un terzo qualsiasi, cosa si potrebbe dire a questo delegato che si potrebbe presentare sostenendo di essere in possesso di 50 deleghe, affermando quindi che lo hanno delegato ben 50 condomini? A Napoli si troveranno subito dei delegati fasulli, così come esistono i testimoni professionisti. Non vedo quale difficoltà ci sia a prevedere una delega scritta, che è più garantista, per così dire.

MUGNAI, *relatore*. Il parere del relatore sul subemendamento 19.1 (testo 5)/1, che pure attinge ovviamente all'esperienza della vita giudiziaria vissuta riferita dal signor Sottosegretario, è però in qualche modo legato anche al fatto che, nell'ambito della riforma, è prevista pure la possibilità, in presenza di certe particolari condizioni, di procedere alla sostituzione di parti comuni, votandole a maggioranza. Credo che, proprio per mantenere maggiore chiarezza nei rapporti condominiali, in previsione anche di quel tipo particolare di delibere che potrebbero essere adottate, la delega scritta, a questo punto, rappresenti un piccolo sacrificio necessario, peraltro compensato da maggiori esigenze di chiarezza e di certezza nella vita condominiale.

Sulla proposta testé avanzata esprimo quindi forti perplessità, pur conoscendo perfettamente l'evoluzione giurisprudenziale che si è formata a monte. Si tratta però di un sistema nel quale, ad esempio – come invece accadrebbe, una volta riformato il codice – il criterio dell'unanimità era assolutamente intangibile, là dove era previsto: oggi lo superiamo e quindi reputo che in questo caso sia preferibile prevedere la delega scritta.

Invito, inoltre, i presentatori dell'emendamento 19.2 a trasformarlo in subemendamento al mio emendamento 19.1 (testo 5), prevedendo che dopo le parole: «delega scritta» siano inserite le parole: «Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e più di un quinto del valore proporzionale».

PRESIDENTE. Senatore Centaro, ha udito l'invito rivolto dal relatore?

CENTARO (FI). Signor Presidente, accetto di modificare l'emendamento 19.2, cui ho già aggiunto la firma, nel senso testé proposto dal relatore, trasformandolo in subemendamento al suo emendamento 19.1 (testo 5).

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, mi rimetto alla Commissione sul subemendamento 19.1 (testo 5)/1 ed esprimo parere favorevole sul subemendamento 19.1 (testo 5)/2 e sull'emendamento 19.3, a condizione che le parole «piano o porzione di piano» siano sostituite con le altre «unità immobiliare». Esprimo invece parere contrario sugli emendamenti 19.4 e 19.5.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Esprimo parere conforme a quello del relatore, tranne, ovviamente, sul subemendamento 19.1 (testo 5)/1 che ha presentato il Governo, di cui raccomando l'approvazione.

PRESIDENTE. Metto ai voti il subemendamento 19.1 (testo 5)/1, presentato dal Governo.

Non è approvato.

Passiamo alla votazione del subemendamento 19.1 (testo 5)/2.

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, dichiaro il voto favorevole del Gruppo DS-U sul subemendamento in votazione.

PRESIDENTE. Metto ai voti il subemendamento 19.1 (testo 5)/2, presentato dai senatori Centaro e Manfredi.

È approvato.

Metto ai voti l'emendamento 19.1 (testo 5), presentato dal relatore, nel testo emendato.

È approvato.

Risultano pertanto preclusi i restanti emendamenti.

Rinvio il seguito dell'esame del provvedimento 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. 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».

EMENDAMENTI

18.2 (testo 2)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 18. – 1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie il comma 3 è sostituito dai seguenti:

3. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno 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. L'omessa, tardiva o incompleta convocazione dei condomini rende la delibera assembleare annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice ma la legittimazione spetta ai soli condomini dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea 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 ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, senza la necessità di nuove convocazioni.

18.1

MANFREDI

Al comma 1, primo capoverso, sostituire il primo periodo con i seguenti: «L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini, quando trattasi di assemblea ordinaria, almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, ovvero, quando trattasi di assemblea straordinaria, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione Alla convocazione riguardante l'ap-

provazione del bilancio consuntivo sono allegati i documenti giustificativi dello stesso».

18.4

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

Al comma 1, primo capoverso sopprimere le parole: «, titolari del diretto interesse alla completezza del convocazione in quanto da questa pretermessi».

18.5

CENTARO

Al comma 1, al terzo capoverso dell'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie aggiungere il seguente periodo: «la delibera assembleare è comunque nulla se sia mancata la convocazione di almeno tre condòmini».

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».

EMENDAMENTI

19.1 (testo 5)/1

IL GOVERNO

All'emendamento 19.1 (testo 5), all'articolo 67, ivi richiamato, al primo capoverso, dopo le parole: «di delega» sopprimere l'altra: «scritta».

19.1 (testo 5)/2

CENTARO, MANFREDI

All'emendamento 19.1 (testo 5), all'articolo 67 ivi richiamato, al primo capoverso, dopo le parole: «munito di delega scritta.» inserire le seguenti: «Il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e più di un quinto del valore proporzionale».

19.1 (testo 5)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 19. – I. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 67. – Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis*, i condomini di ciascun edificio e proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, designano con la maggioranza dell'articolo 1136, comma quinto, del codice, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea. 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 in apposita tabella ad esso allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*ter* del codice e eseguire le relative trascrizioni. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea.

L'usufruttuario, nonchè, salvo patto contrario, il conduttore, di un'unità immobiliare 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 altre deliberazioni il diritto di voto spetta sempre al proprietario".

2. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 68. – Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118 del Codice, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice stesso, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano"».

19.1 (testo 4)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 19. – I. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 67. – Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, i condomini di ciascun edificio e proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, designano con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma quinto del codice, 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 in apposita tabella ad esso allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*ter* del codice 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.

L'usufruttuario, nonché, salvo patto contrario, il conduttore, di un'unità immobiliare 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 altre deliberazioni il diritto di voto spetta sempre al proprietario".

2. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 68. – Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 del Codice, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice stesso, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano"».

19.1 (testo 3)

MUGNAI, *relatore*

Sostituire l'articolo con il seguente:

«Art. 19. – 1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 67. – Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, i condomini di ciascun edificio e 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 di cui all'articolo 1136, comma quinto del codice, 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 in apposita tabella ad esso allegata, nonché quello di concorrere all'approvazione delle delibere di cui all'articolo 1117-*ter* del codice 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.

L'usufruttuario, nonchè, salvo patto contrario, il conduttore, di un'unità immobiliare 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 altre deliberazioni il diritto di voto spetta all'usufruttuario, se esistente, salvo che si tratti di innovazioni, di riparazioni straordinarie di cui all'articolo 1005 del codice o di deliberazioni di cui all'articolo 1117-*ter* del codice. In tali casi il voto spetta sempre al proprietario".

2. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 68. – Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 del Codice, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice stesso, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano"».

19.2

MANFREDI

Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 66, dopo le parole: «anche a mezzo di rappresentante», aggiungere le seguenti: «munito di delega scritta. Il rappresentante non può avere deleghe in numero superiore a tre».

19.3

MANFREDI

2; Al comma 1, sostituire il sesto capoverso dell'articolo 67, con il seguente: «L'usufruttuario ovvero, salvo espresso patto contrario, il conduttore di un piano o porzione di piano concorre in via principale alle spese di riscaldamento e generali proprie e a quelle riguardanti il godimento delle cose e dei servizi comuni ed esercita il diritto di voto nelle delibere che attengono agli argomenti di cui sopra».

19.4

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

Al comma 1, quinto capoverso dell'articolo 67, sopprimere le parole: «da ovvero salvo espresso patto contrario, il conduttore».

19.5

MANFREDI

Al comma 1, quinto capoverso dell'articolo 67, sostituire le parole: «a concorrere nelle spese relative», con le seguenti: «al pagamento dei relativi oneri
