

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

---

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

(Giustizia)

---

**Seduta n. 499**

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

80° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 20 LUGLIO 2005

---

**Presidenza del presidente Antonino CARUSO**

## I N D I C E

**DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE**

**(3397) Antonino CARUSO ed altri. – Modifica all'articolo 295 del codice di procedura penale, in materia di intercettazioni per la ricerca del latitante**

(Seguito della discussione e approvazione con modificazioni)

PRESIDENTE . . . . .	Pag. 3, 4, 5
BOBBIO (AN), f.f. relatore . . . . .	3, 4
CALVI (DS-U) . . . . .	3
CAVALLARO (Mar-DL-U) . . . . .	4
* CENTARO (FI) . . . . .	4, 5
* FASSONE (DS-U) . . . . .	4
* GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia . . . . .	3, 5
ZANCAN (Verdi-Un) . . . . .	5

**(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. – stituzione 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. 5, 6, 7 e passim
BUCCIERO (AN) . . . . .	10, 11, 14 e passim
CALLEGARO (UDC) . . . . .	15, 16
* CENTARO (FI) . . . . .	8, 9, 10
* FASSONE (DS-U) . . . . .	9, 11, 12 e passim
* GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia . . . . .	6, 7, 8 e passim
* LEGNINI (DS-U) . . . . .	6, 7, 8 e passim
MUGNAI (AN), relatore . . . . .	6, 7, 8 e passim
ALLEGATO (contiene i testi di seduta) . . . . .	20

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 15,10.*

#### **DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE**

**(3397) Antonino CARUSO ed altri. – Modifica all'articolo 295 del codice di procedura penale, in materia di intercettazioni per la ricerca del latitante**

(Seguito della discussione e approvazione con modificazioni)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge n. 3397, sospesa nella seduta del 12 luglio 2005.

Comunico che la 1<sup>a</sup> Commissione permanente ha espresso parere non ostativo sul testo già approvato in sede referente per il disegno di legge in titolo, assunto come testo base nell'ultima seduta.

Passiamo quindi all'esame e alla votazione degli articoli.

*(Il Presidente accerta la presenza del numero legale).*

PRESIDENTE. Metto ai voti l'articolo 1.

**È approvato.**

*(All'unanimità).*

Passiamo all'esame dell'articolo 2, su cui è stato presentato un emendamento dal senatore Zancan, che si intende illustrato.

BOBBIO, *f. f. relatore*. Esprimo parere contrario.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Anche il Governo esprime parere contrario.

CALVI (*DS-U*). Signor Presidente, debbo dire che non reputo assolutamente questo emendamento essenziale, perché inevitabilmente si procede alla distruzione dei dati relativi al traffico telefonico non utilizzati. Tuttavia, secondo me, la proposta emendativa copre un possibile vuoto: infatti, qualora non fosse disposta la distruzione, questi dati potrebbero rimanere agli atti ed un domani essere utilizzati o comunque conosciuti indebitamente. C'è anche un altro problema rappresentato dal caso in cui l'articolo 267 del codice di procedura penale, secondo comma, che è il *pendant* di questo articolo, non preveda la distruzione pur trattandosi di intercettazioni e quindi di contenuto di merito.

Credo pertanto che si potrebbe tranquillamente ritenere pleonastica la proposta. Tuttavia – ripeto – considerando che si tratta di una garanzia in più, credo che si potrebbe anche esprimere un giudizio positivo su questo emendamento.

\* CENTARO (*FI*). Signor Presidente, proprio in quanto vi è una norma che prevede comunque la distruzione di tutti i documenti che sono oggi dichiarati inutilizzabili, a qualunque titolo, voler inserire una norma specifica per quelli in parola potrebbe creare alla fine un problema di natura sistematica, giacché ci si interrogherebbe sulle ragioni della presenza di una norma specifica diversamente dagli altri casi analoghi. Non si comprenderebbe la particolarità di questo caso, visto che rientra nella casistica generale degli atti non utilizzabili e quindi soggetti a distruzione secondo le regole generali. Ecco perché ritengo l'emendamento non solo pleonastico, ma anche foriero di possibili dubbi interpretativi.

PRESIDENTE. Vi era anche l'idea, senatore Calvi, di non approvare l'emendamento non per un'ostilità precisa, ma proprio per evitare problematiche di tipo sistematico. L'intenzione del senatore Zancan nel proporlo è stata comunque giudicata apprezzabile.

Metto ai voti l'emendamento 2.1, presentato dal senatore Zancan.

**Non è approvato.**

Metto ai voti l'articolo 2.

**È approvato.**

Passiamo alla votazione finale.

\* FASSONE (*DS-U*). Signor Presidente, dichiaro il voto favorevole del Gruppo dei Democratici di sinistra. Il testo contiene due proposizioni entrambe sostanzialmente condivisibili, la prima delle quali è volta ad accelerare ed agevolare le procedure di ricerca dei latitanti. Infatti, quando sta procedendo una corte d'assise – che, per effetto degli ultimi interventi, è soggetta ad una procedura anche laboriosa –, è bene che, nel presupposto dell'urgenza, possa provvedere il presidente. La seconda proposizione è tesa a produrre dei parallelismi in quanto si ritiene che una concezione che esiste già da oltre 15 anni, cioè la possibilità da parte del Ministero di acquisire dei dati in casi di urgenza, salva la verifica di un giudice, sia che venga estesa anche ad una situazione meno invasiva, quale quella della semplice acquisizione dei dati di traffico telefonico. Quindi entrambe le disposizioni sono condivisibili.

CAVALLARO (*Mar-DL-U*). Esprimo voto favorevole, per le ragioni già esposte.

BOBBIO, *f. f. relatore*. Signor Presidente, ci troviamo in presenza di un buon disegno di legge, che soddisfa due importanti vuoti in questo momento presenti nell'apparato normativo, migliorando quindi il contrasto al crimine. Esprimo pertanto il voto favorevole a nome del Gruppo AN.

\* CENTARO (*FI*). Forza Italia voterà a favore di questo disegno di legge, perché vengono ad essere colmate due lacune in quanto risultano accelerate le possibilità di indagine e di ricerca dei latitanti ed anche l'acquisizione dei tabulati telefonici, spesso considerati essenziali e rivelatisi tali nelle indagini; sia per quanto riguarda quelle rivolte nei confronti della criminalità organizzata di stampo mafioso, sia nei confronti del terrorismo. Riuscire a conoscere le utenze telefoniche compulsate nell'imminenza dei fatti può dare una svolta alle indagini.

Si tratta di una mini riforma in grado di consentire un impulso forte al processo penale e alla ricerca della verità; spesso in misura molto maggiore rispetto a riforme epocali e complessive del sistema.

ZANCAN (*Verdi-Un*). Signor Presidente, esprimo parere favorevole.

\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. A nome del Governo, confermo le dichiarazioni favorevoli espresse da tutti i Gruppi.

PRESIDENTE. Metto ai voti il disegno di legge nel suo complesso, nel testo emendato, con l'intesa che la Presidenza si intende autorizzata ad effettuare i coordinamenti che si rendessero necessari.

**È approvato.**

(*All'unanimità*).

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

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

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

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

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

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

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

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

Riprendiamo l'esame degli articoli del testo unificato predisposto per i disegni di legge in titolo, sospeso nella seduta del 13 luglio scorso. Proseguiamo nell'esame degli emendamenti presentati all'articolo 2.

Comunico che il subemendamento 2.1 (testo 3)/6 e gli emendamenti 2.3, 2.6, 2.15 e 2.17, tutti a firma del senatore Manfredi, si danno per illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, esprimo parere favorevole sul subemendamento 2.1 (testo 3)/1, di cui il senatore Legnini è primo firmatario, a condizione che lo stesso venga riformulato sostituendo il terzo comma del nuovo articolo 1117-*bis* 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». In tal caso, ritirerei l'emendamento 2.1 (testo 3)/7 (testo 2).

Esprimo un parere favorevole sugli emendamenti 2.1 (testo 3)/2, 2.1 (testo 3)/8 e 2.1 (testo 3)/3 e parere contrario sull'emendamento 2.1 (testo 3)/6.

Esprimo eguale parere favorevole anche sull'emendamento 2.1 (testo 3)/4, a condizione che venga modificato, nel senso di sopprimere le parole da «nel caso in cui il ripristino della situazione di fatto» fino a «appaia eccessivamente onerosa».

Il parere è egualmente favorevole sul 2.1 (testo 3)/5, nonché sugli emendamenti 2.4, 2.5, 2.10, 2.11 e 2.12, dal momento che il mio emendamento 2.1 (testo 3) accoglie sostanzialmente le proposte in essi contenute.

Infine, esprimo un parere contrario sui restanti subemendamenti ed emendamenti all'articolo 2.

\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, esprimo un parere conforme a quello del relatore, con la preghiera di porre attenzione a un piccolo problema di carattere formale nell'emendamento 2.1 (testo 3)/4, presentato dal senatore Legnini.

Invito il proponente a riformularlo, sostituendo alle parole «la violazione del vincolo di destinazione d'uso» le altre «la violazione della destinazione d'uso». Questa riformulazione darebbe luogo ad una maggiore libertà poiché si prescinderebbe dall'esistenza o meno di un determinato vincolo, sia esso contrattuale o di natura giuridica.

Infine, esprimo, naturalmente, un parere favorevole sull'emendamento 2.1 (testo 3).

LEGNINI (*DS-U*). Accolgo i suggerimenti del relatore e del rappresentante del Governo.

MUGNAI, *relatore*. Ripeto che il relatore è disponibile a ritirare l'emendamento 2.1 (testo 3)/7 (testo 2) se saranno accolti quei suggerimenti.

PRESIDENTE. Sull'emendamento 2.1 (testo 3)/1 c'è un parere della 1<sup>a</sup> Commissione che suggerisce una modifica, che dovrebbe portare in sostanza ad inserire le parole «salvo prova contraria» nel primo periodo. Invito pertanto il presentatore, senatore Legnini, a riformulare l'emendamento.

LEGNINI (*DS-U*). Siccome vi è stato il modo di operare che lei ha citato, signor Presidente, e ci sono state più elaborazioni di emendamenti, vorrei capire esattamente a quali testi si fa riferimento.

PRESIDENTE. Il relatore ha presentato l'emendamento 2.1 (testo 3). Su questo emendamento è stato chiesto, e la Commissione ha così deciso, di fissare un termine specifico per la presentazione di subemendamenti. Lei in particolare, senatore Legnini, ha presentato l'emendamento 2.1 (testo 3)/1. Il relatore su questo subemendamento è favorevole, avendo ritirato il proprio emendamento 2.1 (testo 3)/7, ma ne chiede la riformulazione, anche in relazione al parere espresso dalla 1a Commissione. Io mi sto limitando a chiedere che il subemendamento venga riformulato in maniera precisa, in modo da poterlo mettere in votazione.

LEGNINI (*DS-U*). Sono disponibile a riformulare l'emendamento.

MUGNAI, *relatore*. L'emendamento 2.1 (testo 3)/7 da me presentato in realtà riscriveva la parte finale dell'articolo, sopprimendo altresì il secondo periodo. Il subemendamento del senatore Legnini si limita a sopprimere il secondo periodo.

PRESIDENTE. Per facilitare la comprensione, avanzo una proposta di riformulazione. Il nuovo emendamento 2.1 (testo 3)/1 (testo 2), presentato dal senatore Legnini e da altri senatori, dovrebbe avere il seguente testo:

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

«Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144».

LEGNINI (*DS-U*). Accetto la proposta di riformulazione.

Riformulo altresì l'emendamento 2.1 (testo 3)/4 nel seguente testo 2:

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

«2. Il Giudice adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione della 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 tenuto conto della gravità della violazione, dell'incremento di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato».

MUGNAI, *relatore*. Esprimo parere favorevole.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il parere del Governo è favorevole.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, ritiro gli emendamenti 2.1 (testo 3)/7 (testo 3) e 2.1 (testo 3)/8.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 2.1 (testo 3)/1 (testo 2), presentato dal senatore Legnini e da altri senatori.

**È approvato.**

Risulta conseguentemente precluso l'emendamento 2.1 (testo 3)/2.

Metto ai voti l'emendamento 2.1 (testo 3)/6, presentato dal senatore Manfredi.

**Non è approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 2.1 (testo 3)/3, presentato dal senatore Legnini e da altri senatori.

**È approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 2.1 (testo 3)/4 (testo 2), presentato dal senatore Legnini e da altri senatori.

**È approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 2.1 (testo 3), presentato dal relatore, nel testo emendato.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi tutti i restanti emendamenti presentati all'articolo 2.

Passiamo all'esame dell'articolo 3, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

CENTARO (*FI*). Signor Presidente, aggiungo la mia firma all'emendamento 3.1 (testo 3)/2, presentato dal senatore Manfredi, e lo ritiro.

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, do per illustrati gli emendamenti da me presentati.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, ritiro l'emendamento 3.1 (testo 3)/3 e do per illustrato l'emendamento 3.1 (testo 3), che sostituisce interamente l'articolo 3.

Per quanto riguarda i pareri, sono favorevole agli emendamenti 3.1 (testo 3)/1 e 3.2.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, esprimo un parere conforme a quello del relatore. Inoltre, esprimo parere favorevole sull'emendamento 3.1 (testo 3).

PRESIDENTE. Ricordo che l'emendamento 3.1 (testo 3)/2 è stato ritirato.

Metto ai voti l'emendamento 3.1 (testo 3)/1 presentato dal senatore Legnini e da altri senatori.

**È approvato.**

Ricordo che l'emendamento 3.1 (testo 3)/3 è stato ritirato.

Metto ai voti l'emendamento 3.1 (testo 3), presentato dal relatore, nel testo emendato.

**È approvato.**

Risulta conseguentemente precluso l'emendamento 3.2.

Passiamo all'esame dell'articolo 4, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, do per illustrato l'emendamento 4.1 (testo 3).

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Anch'io, signor Presidente, do per illustrato l'emendamento 4.2.

FASSONE (*DS-U*). Signor Presidente, do anch'io per illustrato l'emendamento 4.3.

CENTARO (*FI*). Do anch'io egualmente per illustrato l'emendamento 4.4.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, esprimo un parere favorevole su tutti gli emendamenti, dal momento che l'emendamento 4.1 (testo 3), da me presentato, recepisce sostanzialmente i loro contenuti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Anch'io esprimo un parere conforme a quello del relatore e un parere favorevole sull'emendamento 4.1 (testo 3) del senatore Mugnai.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 4.1 (testo 3), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi tutti i restanti emendamenti presentati all'articolo 4.

Passiamo all'esame dell'articolo 5, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

FASSONE (*DS-U*). Signor Presidente, do per illustrato l'emendamento 5.1, che reca come primo firmatario il senatore Maritati.

MUGNAI, *relatore*. Anch'io do per illustrato l'emendamento 5.2 (testo 2).

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, do per illustrato l'emendamento 5.3.

CENTARO (*FI*). Signor Presidente, aggiungo la firma all'emendamento 5.4 e anch'io lo do per illustrato.

BUCCIERO (*AN*). Signor Presidente, l'emendamento 5.5 suggerisce un'integrazione che ci dà più sicurezza e certezze che mi sembrano importanti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, modifico l'emendamento 5.6 riformulandolo nel subemendamento 5.2 (testo 2)/1, il cui testo è il seguente: «All'emendamento 5.1 (testo 2) al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1122, sostituire la parola: "comunicazione" con la seguente: "notizia"».

PRESIDENTE. I restanti emendamenti si intendono illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Esprimo parere favorevole sul subemendamento 5.2 (testo 2)/1 e sull'emendamento 5.5; esprimo invece parere contrario su tutti gli altri emendamenti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Esprimo un parere conforme al relatore sugli emendamenti all'articolo 5 nonché parere favorevole sull'emendamento 5.2 (testo 2).

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 5.1, presentato dal senatore Maritati e da altri senatori.

**Non è approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 5.2 (testo 2)/1, presentato dal Governo.

**È approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 5.2 (testo 2) presentato dal relatore, nel testo emendato.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi i restanti emendamenti.

Passiamo all'esame dell'articolo 6, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. L'emendamento 6.1 (testo 3) ha notevole portata innovativa poiché introduce nel codice civile due nuovi articoli: l'articolo 1122-*bis* reca la disciplina per «Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici», con una normativa che consente di poter meglio inquadrare una serie di norme e di comportamenti volti alla conservazione dell'edificio e soprattutto alla sicurezza delle persone che vivono al suo interno; l'articolo 1122-*ter* fa riferimento alla materia degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva. Nel predisporre questo emendamento si è tenuto conto di tutti i significativi apporti resi attraverso le varie proposte che sono state avanzate, che risultano assorbite all'interno dell'emendamento stesso.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. L'emendamento 6.2 si illustra da sé.

Per quanto riguarda invece il testo dell'emendamento del relatore, un certo dubbio riguarda le parole «pericolo imminente». Si vuole usare proprio questo termine? È «imminente» o «immanente»?

MUGNAI, *relatore*. No, è proprio immanente, è una espressione voluta.

LEGNINI (*DS-U*). Considero illustrati i miei emendamenti.

BUCCIERO (*AN*). Ritengo che la figura del detentore non possa caratterizzare tutti i casi, in quanto può anche non esistere un detentore; in questo caso supplisce il condomino, come propongo nell'emendamento 6.4.

L'emendamento 6.8 si illustra da sé.

FASSONE (*DS-U*). Do per illustrati gli emendamenti 6.5 e 6.6.

MUGNAI, *relatore*. Poiché l'emendamento 6.2 è sostitutivo dell'intero articolo, invito il rappresentante del Governo a ritirarlo, in relazione alla presentazione da parte mia dell'emendamento 6.1 (testo 3), che ritengo forse più completo.

Sono favorevole agli emendamenti 6.3, 6.4, 6.7 e 6.8; sono contrario invece agli emendamenti 6.5 e 6.6.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Esprimo parere favorevole sull'emendamento 6.1 (testo 3) e pertanto ritiro l'emendamento 6.2; esprimo parere conforme a quello del relatore su tutti gli altri emendamenti.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 6.1 (testo 3), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi i restanti emendamenti.

Passiamo all'esame dell'articolo 7, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Il relatore ritiene opportuna l'approvazione dell'emendamento 7.3 (testo 2), nella nuova riformulazione, atteso che si tratta di criteri che consentono di meglio disciplinare la vita condominiale. Quindi invito i presentatori degli emendamenti soppressivi a ritirarli.

PRESIDENTE. I restanti emendamenti si intendono illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Sugli emendamenti 7.2 e 7.4 esprimo parere contrario.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il Governo accoglie l'invito a ritirare l'emendamento 7.1. Sui rimanenti emendamenti, esprime parere conforme a quello del relatore.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 7.2, presentato al senatore Manfredi.

**Non è approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 7.3 (testo 2), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risulta conseguentemente precluso l'emendamento 7.4, presentato dal senatore Maritati e da altri senatori.

Passiamo all'esame dell'articolo 8, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

FASSONE (*DS-U*). Considero illustrati gli emendamenti di cui sono firmatario, lasciando al senatore Legnini l'illustrazione degli emendamenti 8.2 (testo 3)/1 e 8.9.

MUGNAI, *relatore*. Considero illustrati tutti gli emendamenti da me presentati.

\* LEGNINI (*DS-U*). Raccomando l'approvazione del subemendamento 8.2 (testo 3)/1 che espunge dall'emendamento 8.2 (testo 3) il riferimento all'obbligo dell'amministratore di costituire in mora i debitori del condominio decorsi trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile, in quanto si tratterebbe di una norma superflua che, anzi, potrebbe avere controindicazioni operative. A mio avviso, infatti, il nono comma dell'emendamento 8.2 (testo 3) andrebbe eliminato, perché l'amministratore è tenuto in ogni caso a mettere in mora i condomini morosi. Si tratta quindi di una disposizione assolutamente inutile e che anzi potrebbe piuttosto allungare il tempo delle operazioni di riscossione degli oneri condominiali.

Signor Presidente, ritiro l'emendamento 8.9, in quanto la formulazione contenuta nel nuovo quinto comma dell'articolo 1129 del codice civile di cui all'emendamento 8.2 (testo 3) del relatore soddisfa pienamente l'esigenza da me posta nella proposta emendativa che intende affermare il principio dell'obbligatorietà della prestazione di una garanzia da parte dell'amministratore per l'adempimento corretto dei suoi obblighi.

Inoltre, condivido anche la facoltà attribuita all'assemblea dei condomini di esentare l'amministratore del condominio dal prestare idonea garanzia.

In ogni caso – lo ripeto – a me interessava stabilire il principio riguardante l'obbligatorietà della prestazione di un'idonea garanzia, fatta salva naturalmente la diversa volontà dell'assemblea del condominio.

PRESIDENTE. I restanti emendamenti si intendono illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, esprimo parere contrario sugli emendamenti 8.1, 8.4, 8.5, 8.7, 8.12, 8.13, 8.15 e 8.17, e parere favorevole sugli emendamenti 8.2 (testo 3)/1, 8.3, 8.6, 8.8, 8.10, 8.11 e 8.16.

Invito il rappresentante del Governo a ritirare l'emendamento 8.14.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, esprimo parere conforme a quello del relatore e ritiro l'emendamento 8.14.

Ovviamente esprimo parere favorevole sui subemendamenti 8.2 (testo 3)/2, 8.2 (testo 3)/2-*bis* e 8.2 (testo 3), presentati dal relatore.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 8.1, presentato dal senatore Maritati e da altri senatori.

**Non è approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 8.2 (testo 3)/2, presentato dal relatore.

**È approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 8.2 (testo 3)/2-*bis*, presentato dal relatore.

**È approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 8.2 (testo 3)/1, presentato dal senatore Legnini e da altri senatori.

**È approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 8.2 (testo 3), presentato dal relatore, nel testo emendato.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi i restanti emendamenti.

Passiamo all'esame dell'articolo 9, su cui sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, con l'emendamento 9.4 (testo 3) viene riscritto l'articolo 1130 del codice civile in modo più aderente all'evoluzione dei tempi per quanto concerne le attribuzioni dell'amministratore, tenendo conto dell'evolversi di questa figura e del suo rapporto con il condominio nel corso degli anni.

Anche in questo caso, la mia proposta emendativa recepisce numerosi spunti contenuti negli altri emendamenti relativi all'articolo 9.

BUCCIERO (*AN*). Gli emendamenti 9.1 e 9.2 sono necessari al fine di completare il registro dell'anagrafe condominiale, che così diventa effettivamente utile ed utilizzabile.

L'emendamento 9.5 rappresenta una forma di attenuazione del testo originario e quindi mi sembra accettabile. L'emendamento 9.9 invece si illustra da sé.

\* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, intendo caldeggiare l'approvazione dell'emendamento 9.7, di cui è primo firmatario il senatore Maritati, soprattutto perché con esso viene introdotta la possibilità di nominare il consiglio di condominio, naturalmente facoltativo, per condomini che hanno più di nove unità immobiliari; tale consiglio ha funzioni consultive e di controllo e, su delega dell'assemblea, può assumere funzioni gestorie in mancanza dell'amministratore. Mi sembra che si tratti di una norma utile che non solo consentirà in taluni casi di affrontare problematiche di tipo gestionale in ragione della momentanea mancanza della figura dell'amministratore, ma che produrrà anche una forma di coinvolgimento maggiore da parte dei condomini nella gestione del condominio stesso.

PRESIDENTE. Si intendono illustrati tutti gli emendamenti presentati dal senatore Manfredi.

MUGNAI, *relatore*. Esprimo parere favorevole su tutti gli emendamenti, ad eccezione del 9.12, su cui sono contrario.

\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il parere del Governo è conforme a quello del relatore.

Vorrei però sottoporre alla riflessione della Commissione una piccola questione. Al punto 4) della nuova formulazione dell'emendamento 9.4, e quindi dell'articolo 1130, laddove si fa riferimento all'accesso, si dice che l'amministratore deve «compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio». Vorrei allora capire se si vuole fare riferimento anche alle situazioni di ordine possessorio e di mera detenzione. Per i casi in cui si parla di diritto al possesso, a mio avviso questa espressione è un po' troppo generica e spero che non possa poi creare equivoci

in ragione di questioni di fatto anche di ordine possessorio. Forse sarebbe opportuno parlare di atti conservativi in maniera generica, escludendo il riferimento ai «diritti».

PRESIDENTE. Si tratterebbe di dire: «compiere gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio».

CALLEGARO (*UDC*). Lasciando il termine «diritti» si ha un riferimento più complessivo.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Volevo fare una riflessione su questo argomento per capire se si intendeva fare riferimento anche ai diritti di carattere possessorio.

CALLEGARO (*UDC*). Sì, certo, anche quelli possessori. Poiché si tutelano dei diritti, si tutela anche il possesso.

PRESIDENTE. D'altronde una situazione di fatto determina anche un diritto.

FASSONE (*DS-U*). La sezione I del capitolo II del codice civile, laddove disciplina i diritti e gli obblighi dei possessori, individua anche una categoria di diritti in capo questi soggetti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Diventa tutelabile come diritto anche il possesso, quindi?

FASSONE (*DS-U*). Esatto.

PRESIDENTE. Richiamo l'attenzione sul fatto che l'approvazione dell'emendamento 9.4 (testo 3) del relatore precluderà tutti gli emendamenti successivi.

Metto quindi ai voti l'emendamento 9.4 (testo 3), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risultano pertanto preclusi i restanti emendamenti.

Passiamo all'esame degli emendamenti volti ad inserire articoli aggiuntivi dopo l'articolo 9.

BUCCIERO (*AN*). Signor Presidente, su questo argomento da un punto di vista sistematico forse è da preferire l'emendamento 20.1 (testo 4), presentato dal relatore. Avendo quindi verificato che questo ultimo testo è preferibile, chiedo che il mio emendamento venga accantonato per essere esaminato successivamente in quel contesto.

PRESIDENTE. L'emendamento 9.0.1 si intende accantonato. Per analogia, dispongo l'accantonamento anche dell'emendamento 9.0.2, del senatore Centaro. Ritengo opportuno disporre questi accantonamenti anche in considerazione delle esigenze di riformulazione poste dal parere reso dalla 5<sup>a</sup> Commissione permanente..

CALLEGARO (*UDC*). Signor Presidente, ritorno un momento sui due emendamenti accantonati 9.0.1 e 9.0.2, perché partono totalmente da criteri diversi e opposti. Infatti, mentre nel primo si parla dell'istituzione di un Elenco pubblico degli amministratori dei condomini, nel secondo si parla di un Registro degli edifici in condominio. Pertanto, i criteri sono completamente diversi.

BUCCIERO (*AN*). Gli emendamenti sono stati accantonati e saranno discussi insieme all'emendamento 20.1 (testo 4), presentato dal relatore.

PRESIDENTE. Senatore Callegaro, sarà quella la sede in cui verranno esaminati in maniera più concreta e sostanziale tali emendamenti, anche perché su di essi c'è stato il parere contrario della 5<sup>a</sup> Commissione permanente, che ci aveva chiesto di procedere ad una loro riformulazione. Ciò è avvenuto con la presentazione da parte del relatore dell'emendamento 20.1 (testo 4).

CALLEGARO (*UDC*). Va bene, signor Presidente.

PRESIDENTE. Passiamo all'esame dell'articolo 10, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, modifico l'emendamento 10.100 (già 10.0.1) riformulandolo nell'emendamento 10.100 (già 10.0.1) (testo 2). Esso attiene ai poteri di rappresentanza dell'amministratore, alla gestione di iniziativa del condomino, che viene rivisitata, e alla costituzione dell'assemblea e alla validità delle sue deliberazioni con l'introduzione di nuovi *quorum* volti a semplificare e velocizzare la vita del condominio, anche dal punto di vista decisionale.

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, l'emendamento 10.1 tende ad introdurre la possibilità per l'assemblea di conferire all'amministratore la rappresentanza dei singoli condomini in tutte le liti attive e passive, onde consentire una più efficiente gestione delle liti per le controversie che riguardano i diritti di cui all'articolo 1138, ultimo comma, del codice civile.

Quindi, ne caldeggio l'approvazione.

PRESIDENTE. I restanti emendamenti si intendono illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, il mio parere è ovviamente favorevole sull'emendamento 10.100 (già 10.0.1) (testo 2) e contrario sull'emendamento 10.1.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Concordo con il parere espresso dal relatore.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 10.100 (già 10.0.1) (testo 2), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi gli emendamenti 10.1 e 10.0.2. Passiamo all'esame dell'articolo 11, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

\* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, con l'emendamento 11.6 evidenzio l'opportunità di introdurre una norma volta ad estendere il termine per l'impugnazione ove il regolamento di condominio – ed è questa la novità più sostanziale – preveda il ricorso a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie sia presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura che presso altri organismi, ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori. Si tratta di associazioni che vanno via via sempre più strutturandosi sul territorio nazionale e che vanno sempre più assumendo strumenti per tentare di conciliare le liti tra i condomini.

Sappiamo tutti che le controversie in materia condominiale occupano una parte importante del contenzioso civile, per cui favorire il ricorso a procedure di conciliazione, seppure subordinandole ad una loro previsione specifica nei regolamenti di condominio, corrisponde ad un interesse deflattivo della giustizia civile.

Per tale ragione, sollecito l'approvazione di questo emendamento.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, do per illustrato l'emendamento 11.2.

FASSONE (*DS-U*). Signor Presidente, do per illustrati gli emendamenti 11.3, 11.7, 11.8 e 11.9.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, do per illustrato l'emendamento 11.1 (testo 2). Rilevo soltanto che nella mia proposta sono recepite, nella sostanza, molte delle indicazioni contenute negli altri emendamenti presentati all'articolo 11 e ciò in particolare anche con riferimento agli emendamenti 11.2 e 11.6.

PRESIDENTE. I restanti emendamenti si intendono illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, esprimo parere favorevole sugli emendamenti 11.2, 11.6, 11.7 e 11.8, e parere contrario sugli altri emendamenti.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, il Governo esprime un parere conforme a quello del relatore; ovviamente parere favorevole anche sull'emendamento 11.1 (testo 2) del relatore senatore Mugnai.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 11.1 (testo 2), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risultano conseguentemente preclusi i restanti emendamenti.

LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, per quali ragioni l'emendamento 11.6 è precluso dall'approvazione dell'emendamento 11.2 (testo 2)?

PRESIDENTE. Senatore Legnini, l'emendamento 11.6 è precluso perché sostanzialmente recepito nell'emendamento del relatore testé approvato.

MUGNAI, *relatore*. Il senso del parere favorevole era proprio nella direzione di cui lei adesso ha dato conto, signor Presidente. Alcuni temi proposti sono stati già trattati in modo coincidente con la portata di alcuni altri emendamenti. Quindi, al di là della formula terminologica, la materia era già stata affrontata in maniera conforme allo spirito di quegli emendamenti ed in questo senso avevo dato parere favorevole.

PRESIDENTE. Passiamo all'esame dell'articolo 12, sul quale sono stati presentati due emendamenti che si intendono illustrati.

Non essendo stati presentati sull'articolo altri emendamenti oltre quelli soppressivi, identici tra loro, 12.1, presentato dal Governo, e 12.2 (testo 3), presentato dal relatore, metto ai voti il mantenimento dell'articolo 12.

**Non è approvato.**

L'articolo 12 è quindi soppresso.

Passiamo all'esame dell'articolo 13, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. Do per illustrato l'emendamento 13.2 (testo 3), che propone una riscrittura dell'articolo 1139 del codice civile e ne raccomando l'approvazione.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Ritiro l'emendamento 13.1.

PRESIDENTE. I restanti emendamenti si intendono illustrati.

MUGNAI, *relatore*. Esprimo parere contrario sull'emendamento 13.3.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Esprimo parere conforme al relatore.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 13.3, presentato dal senatore Maritati e da altri senatori.

**Non è approvato.**

Metto ai voti l'emendamento 13.2 (testo 3), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Rinvio il seguito della discussione congiunta ad altra seduta.

*I lavori terminano alle ore 16,35.*

ALLEGATO

## DISEGNO DI LEGGE N. 3397

d'iniziativa dei senatori CARUSO Antonino, BUCCIERO, CENTARO, CIRAMI, TIRELLI, MAGISTRELLI, CALVI, FASSONE, CARUSO Luigi, ZANCAN, BOBBIO e SEMERARO

**«Modifica all'articolo 295 del codice di procedura penale, in materia di intercettazioni per la ricerca del latitante»**

## TESTO ACCOLTO IN SEDE REFERENTE

## Art. 1.

1. All'articolo 295 del codice di procedura penale, dopo il comma 3-*bis*, è aggiunto il seguente:

«3-*ter*. Nei giudizi davanti alla corte d'assise, ai fini di quanto previsto dai commi 3 e 3-*bis*, in luogo del giudice provvede il presidente della corte».

## Art. 2.

1. All'articolo 132 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni, dopo il comma 4 è inserito il seguente:

«4-*bis*. Nei casi di urgenza, quando vi è fondato motivo di ritenere che dal ritardo possa derivare grave pregiudizio alle indagini, il pubblico ministero dispone l'acquisizione dei dati relativi al traffico telefonico con decreto motivato che è comunicato immediatamente e comunque non oltre ventiquattro ore al giudice competente per il rilascio dell'autorizzazione in via ordinaria. Il giudice, entro quarantotto ore dal provvedimento, decide sulla convalida con decreto motivato. Se il decreto del pubblico ministero non è convalidato nel termine stabilito, i risultati dell'acquisizione non possono essere utilizzati».

EMENDAMENTO

**2.1**

ZANCAN

*Al comma 1, capoverso 4-bis, ultimo periodo, dopo le parole: «non possono essere utilizzati» aggiungere le altre: «e il Giudice ne dispone la distribuzione».*

---

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 ci-

sterne, 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 (testo 3)/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 con i seguenti:*

«Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del Capo II del titolo II del presente libro si applicano ai condimini 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 tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144».

---

**2.1 (testo 3)/1 (testo 2)**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

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

«Gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144».

---

**2.1 (testo 3)/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 (testo 3)/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 (testo 3)/6**

MANFREDI

*All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1117-ter» ultimo comma, sopprimere le parole: «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».*

---

**2.1 (testo 3)/8**

IL RELATORE

*All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, sostituire il capoverso 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 condomino, 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 (testo 3)/3**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

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

«1. 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 (testo 3)/4 (testo 2)**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

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

«2. Il Giudice adito, valutate le circostanze, nel caso in cui accerti la violazione della 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 tenuto conto della gravità della violazione, dell'incremento di valore, degli investimenti compiuti e dei benefici ricavati dall'interessato».

---

**2.1 (testo 3)/4**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

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

«2. 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 (testo 3)/5**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

*All'emendamento 2.1 (testo 3) al comma 1, capoverso 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 condominii se incompatibili con la condizione dei luoghi tenuto conto dell'amenità, della comodità e di ogni altra caratteristica ambientale.

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

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

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

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

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

Art. 1117-quater. – (*Tutela delle destinazioni d'uso*). – In caso di attività contraria a destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva risultanti dalla legge o dal titolo, ogni condominio, salva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti ed interessi, può

diffidare l'amministratore affinché entro trenta giorni convochi l'assemblea per deliberare sulla tutela dell'interesse comune.

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

---

## 2.2

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

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

---

## 2.3

MANFREDI

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

---

## 2.4

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

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

---

## 2.5

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

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

---

**2.6**

MANFREDI

*Al comma 1, sostituire il capoverso «Art. 1117-ter», con il seguente:*

«Art. 1117-ter. – (Partecipazione ed usi omogenei). – Le deliberazioni delle assemblee che riguardano le parti comuni devono essere approvate anche dalla maggioranza dei proprietari di unità immobiliari aventi le medesime destinazioni d'uso, pena la loro annullabilità».

---

**2.7**

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

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

---

**2.8**

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

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

---

**2.9**

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

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

---

**2.10**

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

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

---

**2.11**

IL GOVERNO

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

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

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

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

**2.12**

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

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

**2.13**

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

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

**2.14**

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

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

**2.15**

MANFREDI

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

---

**2.16**

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

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

---

**2.17**

MANFREDI

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

---

## 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».

## EMENDAMENTI

**3.1 (testo 3)/2**

MANFREDI

*All'emendamento 3.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1118» al primo comma, dopo le parole: «se il titolo non dispone altrimenti», aggiungere le parole: «il diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionato al valore della quota attribuita alla sua proprietà esclusiva, mentre il diritto d'uso è frutto solo in modo paritetico».*

---

**3.1 (testo 3)/1**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

*All'emendamento 3.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1118» al comma quarto aggiungere dopo le parole: «manutenzione straordinaria dell'impianto» le parole: «e per la sua conservazione e messa a norma».*

---

**3.1 (testo 3)/3**

IL RELATORE

*All'emendamento 3.1 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1118» al quarto comma dopo le parole: «di manutenzione straordinaria dell'impianto» aggiungere le seguenti: «e per la sua conservazione e messa a norma».*

---

**3.1 (testo 3)**

IL RELATORE

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 3. – 1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1118 – (*Diritti dei partecipanti sulle parti 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.

Gli atti e le sentenze che comportano modificazione del valore proporzionale di ogni unità immobiliare devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione, ai sensi dei numeri 14) e 14-*bis*) dell'articolo 2643.

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 conservazione.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto».

2. L'articolo 1119 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1119 – (*Indivisibilità*). – Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, ovvero esse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una delibera ai sensi dell'articolo 1117-*ter*».

---

### 3.2

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

*Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1118, sopprimere le parole: «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.

## EMENDAMENTI

**4.1 (testo 3)**MUGNAI, *relatore**Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 4. – *I.* All'articolo 1120 del codice civile, il comma 1 è sostituito dal seguente:

"Art. 1120 – (*Innovazioni*). – Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, 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.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli interventi con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio e a condizione che rispettano, se del caso, le disposizioni di cui al comma secondo dell'articolo 1117-*ter*, le deliberazioni aventi ad oggetto:

1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, salvo quanto disposto dall'articolo 1122-*bis*;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalla legge;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze.

Ciascun condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma ne dà comunicazione, indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi proposti, all'amministratore che convoca l'assemblea entro 30 giorni"».

**4.2**

IL GOVERNO

*Al comma 1, capoverso «Art. 1120» sostituire le parole: «Ove le opere e gli interventi siano connessi alla sicurezza ed alla salubrità degli*

edifici e degli impianti» con le seguenti: «Se le opere e gli interventi sono volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici degli impianti».

---

#### 4.3

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

*Al comma 1, capoverso: «Art. 1120» sostituire le parole da: «ove le opere e gli interventi» fino alla fine con le seguenti: «Ove le opere e gli interventi siano connessi alla soluzione di problemi relativi alla sicurezza e alla salubrità degli edifici e degli impianti sono valide le deliberazioni approvate con la maggioranza prevista dal comma secondo dell'articolo 1136».*

---

#### 4.4

CENTARO

*Al comma 1, dopo il primo capoverso dell'articolo 1120 del codice civile inserire il seguente: «I nuovi impianti di ricezione radiotelevisiva anche da satellite nonché le opere necessarie all'accorpamento di antenne costituiscono innovazione necessaria ai sensi del primo comma».*

---

#### 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».

## EMENDAMENTI

**5.1**

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

*Sostituire l'articolo con il seguente*

«Art. 5. – L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1122. – (*Opere nelle porzioni in proprietà individuale*). – Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà esclusiva ai sensi dell'articolo 117, 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.

Egli deve inviare all'amministratore il progetto delle opere programmate e una relazione illustrativa, che sono sottoposte all'assemblea perché ne valuti la compatibilità con le esigenze di prevenzione indicate nel precedente comma.

A lavori ultimati, il condomino ne trasmette relazione descrittiva all'amministratore per il controllo che questi eseguirà con le modalità indicate dall'assemblea dei condomini"».

**5.2 (testo 2)/1**

IL GOVERNO

*All'emendamento 5.1 (testo 2) al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1122, sostituire la parola: «comunicazione» con la seguente: «notizia».*

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

«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, nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti co-

muni 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, se reca danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive, o ne diminuisca notevolmente il godimento o il valore, oppure rechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Se le modifiche comportano l'esecuzione di opere, è data preventiva comunicazione all'amministratore"».

---

### 5.3

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

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1122, sostituire le parole: «riservata la proprietà o l'uso esclusivo» con le parole: «riservato l'uso esclusivo».*

---

### 5.4

MANFREDI

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1122, sopprimere le parole: «, o ne diminuisca comunque il godimento o il valore».*

---

### 5.5

BUCCIERO

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1122 ivi richiamato, dopo le parole: «il godimento o il valore» aggiungere le seguenti: «oppure rechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio».*

---

### 5.6

IL GOVERNO

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1122, sostituire la parola: «comunicazione» con la seguente: «notizia».*

---

## 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 del-

l'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».

## EMENDAMENTI

### 6.1 (testo 3)

IL RELATORE

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 6. – 1. Dopo l'articolo 1122 del codice civile sono inseriti i seguenti:

"Art. 1122-bis. – (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). – Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge.

La mancanza delle condizioni di sicurezza di cui al primo comma 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 il condominio o abitualmente vi accedono, anche ai fini della legittimazione alla tutela.

Nel caso in cui sussista il sospetto non infondato che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero interpella il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo della singola unità immobiliare affinché sia consentito l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per l'eventuale redazione di un piano di intervento volto a ripristinare le indispensabili condizioni di sicurezza.

L'interpellato può, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso.

La documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza in una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune non è di per sé di ostacolo alla richiesta di accesso di cui ai commi terzo e quarto.

Se risulta la situazione di pericolo di cui al secondo comma, il condomino comunica all'amministratore le modalità ed il tempo di esecuzione

degli indispensabili lavori per la messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

Nei confronti di coloro che negano immotivatamente il consenso all'accesso, o che contestano od ostacolano il piano di intervento concordato, possono essere richiesti al giudice gli opportuni provvedimenti cautelari. L'autorità giudiziaria, valutata ogni circostanza, può, anche in via provvisoria, porre le spese per il compimento degli atti e degli interventi successivi, a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso od ostacolato l'esecuzione del piano d'intervento concordato.

Decorsi 10 giorni dalla diffida anche di un solo condominio, in caso di inerzia dell'amministratore, ognuno degli interessati di cui al secondo comma può adire l'autorità giudiziaria anche in via d'urgenza.

La documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano di intervento è integrata con una relazione in cui sono elencati dettagliatamente i lavori eseguiti ed i materiali impiegati. Copia della documentazione è conservata negli atti del condominio. Tutti i soggetti indicati nel secondo comma hanno diritto ad ottenere, a proprie spese, copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari".

"Art. 1122-ter. - (*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva*). - Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva coinvolte.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi. L'assemblea, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

I condomini o i loro aventi causa devono consentire l'accesso alla loro proprietà esclusiva ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

L'interessato ed i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui anche nel caso di rimozione dell'impianto"».

**6.2**

IL GOVERNO

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 6. – 1. Dopo l'articolo 1122 del codice civile è inserito il seguente:

"Art. 1122-bis. – (*Interventi urgenti a tutela dell'integrità dell'edificio*). – Nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici condominiali non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge.

In presenza di fondato timore di violazione del divieto di cui al comma precedente, l'amministratore ed i singoli condomini interessati possono chiedere un accertamento, una ispezione o una consulenza tecnica, anche ai sensi degli articoli 696 e seguenti del codice di procedura civile, a salvaguardia dell'integrità delle parti di proprietà comune ed esclusiva dell'edificio, nonché dell'integrità fisica delle persone che lo frequentano"».

---

**6.3**

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

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1122-bis, premettere alle parole:* «Il detentore a qualunque titolo» le seguenti: «Il condomino e».

---

**6.4**

BUCCIERO

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo «1122-bis» ivi richiamato, sostituire le parole:* «deve consentire l'accesso» con le seguenti: «ovvero in mancanza il condomino, deve permettere l'accesso».

---

**6.5**

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

*Al comma 1, sostituire il quarto capoverso dell'articolo 1122-bis, con il seguente:*

«Ove il condomino o il detentore produca idonea documentazione attestante l'osservanza delle normative in materia di sicurezza, l'ispezione non può avere luogo».

*Conseguentemente, all'ottavo capoverso dopo le parole: «Nei confronti di coloro che non permettono l'ispezione» inserire le seguenti: «fatta salva l'ipotesi di cui al comma quarto,».*

---

**6.6**

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

*Al comma 1, sostituire il quinto capoverso dell'articolo 1122-bis, con il seguente:*

«Se dall'ispezione risulta la mancanza delle condizioni di sicurezza, l'amministratore diffida il proprietario degli impianti o delle opere, o colui che ne ha il possesso o la detenzione, ad effettuare entro e non oltre trenta giorni dalla diffida, gli indispensabili lavori di messa in sicurezza degli impianti e delle opere sulla base di un piano di intervento predisposto da un tecnico nominato dall'Assemblea».

---

**6.7**

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

*Al comma 1, sesto capoverso dell'articolo 1122-bis sostituire le parole: «dieci giorni» con le parole: «trenta giorni».*

---

**6.8**

BUCCIERO

*Al comma 1, settimo capoverso dell'articolo 1122-bis sopprimere le parole da: «L'inerzia dell'amministratore», fino a: «della revoca dell'incarico».*

---

## 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».

## EMENDAMENTI

**7.1**

IL GOVERNO

*Sopprimere l'articolo.*

---

**7.2**

MANFREDI

*Sopprimere l'articolo.*

---

**7.3 (testo 2)**MUGNAI, *relatore*

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 7. – 1. All'articolo 1123, del codice civile al comma secondo sostituire le parole: "che ciascuno può farne" con le parole: ",anche potenziale e come determinato dalla legge o dal titolo, che ciascuno può farne".

2. All'articolo 1124 del codice civile sono apportate le seguenti modifiche:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

"Le scale e gli ascensori sono mantenuti e ricostruiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo".

b) la rubrica è sostituita dalla seguente: "Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori"».

---

#### 7.4

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

*Al comma 1, capoverso «Art. 1124», aggiungere, in fine, il seguente periodo: «salvo il caso in cui risulti diversamente stabilito dal regolamento condominiale».*

---

#### 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 forzata 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.

## EMENDAMENTI

### 8.1

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

*Sopprimere l'articolo.*

---

### 8.2 (testo 3)/2

IL RELATORE

*All'emendamento 8.2 (testo 3) all'articolo 8, al capoverso «Art. 1129» al terzo comma dopo le parole: «anche telefonici, dell'amministratore» aggiungere le seguenti: «nonché i dati relativi alla garanzia di cui al quinto comma».*

---

### 8.2 (testo 3)/2-bis

IL RELATORE

*All'emendamento 8.2 (testo 3) al comma 1, all'articolo 1129 ivi richiamato, al quinto capoverso aggiungere, in fine, le seguenti parole: «L'amministratore è tenuto inoltre a prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi al medesimo imputabili derivanti da incarichi di gestione straordinaria del condominio per un valore non inferiore agli oneri della medesima».*

---

**8.2 (testo 3)/1**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

*All'emendamento 8.2 (testo 3) al comma 1, capoverso «Art. 1129» sopprimere il comma nono.*

---

**8.2 (testo 3)**

IL RELATORE

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 8. – 1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. – (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). – 1. Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario o revocato, nomina amministratore uno dei condomini o, in difetto di accettazione, un terzo.

Al momento dell'accettazione della nomina e in ogni caso di rinnovo dell'incarico, l'amministratore dichiara i propri dati anagrafici, l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del primo comma 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, accessibile anche ai terzi, è 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, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore nominato, salva espressa dispensa da parte dell'assemblea, presta idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. In mancanza sono privi di efficacia la nomina o il rinnovo dell'incarico.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, prevedendo modalità idonee a consentire a ciascun condomino la consultazione della relativa rendicontazione periodica.

Per gli edifici di oltre nove unità immobiliari, l'assemblea che delibera l'approvazione del bilancio preventivo, può altresì disporre le modalità e i limiti con i quali l'amministratore preleva le somme dal conto condominiale, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di firma congiunta con l'amministratore. Analogamente l'assemblea può provvedere nel caso in cui abbia deliberato spese straordinarie. I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino.

Il compenso dell'amministratore comprende i costi delle operazioni necessarie alla successione nel suo incarico. Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore il compenso per i successivi venti giorni per il compimento delle operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro dei verbali 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 costituire in mora i debitori del condominio decorsi trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile.

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma delle disposizioni per l'attuazione del presente codice entro quattro 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, fermo restando il diritto dei creditori del condominio di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti, l'amministratore risponde insieme a questi ultimi delle somme non riscosse e dei danni che ne siano derivati.

Salvo diversa deliberazione, l'amministratore dura in carica due anni e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera 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.

Costituisce, tra le altre, grave irregolarità dell'amministratore, oltre alla comunicazione di notizie incomplete o inesatte di cui al secondo comma:

- a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti in base alla legge;
- b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;
- b-bis) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al comma 6;

c) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;

d) l'aver consentito, con dolo o colpa, alla cancellazione di formalità effettuate dei diritti del condominio;

e) l'aver omesso di agire ai sensi del decimo comma per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di coltivare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva"».

---

### 8.3

BUCCIERO

*Al comma 1, all'articolo 1129 ivi richiamato al primo capoverso sostituire le parole da: «l'assemblea nomina amministratore» fino alle parole: «nomina un terzo» con le seguenti: «, se l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore, l'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario o revocato, nomina amministratore uno dei condomini e, in caso di mancata accettazione, nomina un terzo».*

---

### 8.4

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

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1129, dopo le parole: «o un terzo» aggiungere le parole: «, che sia in possesso di un titolo di studio di scuola secondaria superiore».*

---

### 8.5

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

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1129, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «Ciascun amministratore non può amministrare più di 50 condomini».*

---

**8.6**

BUCCIERO

*Al comma 1, all'articolo 1129 ivi richiamato al secondo capoverso sostituire le parole da: «di avere godimento dei diritti civili» fino a: «condominii amministrati» con le seguenti: «l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini amministrati».*

---

**8.7**

MICHELINI, BETTA

*Al comma 1 all'articolo 1129 ivi richiamato, secondo capoverso, sopprimere le parole: «gli altri condomini amministrati».*

---

**8.8**

MICHELINI, BETTA

*Al comma 1, all'articolo 1129 ivi richiamato, sostituire il quinto capoverso con il seguente:*

«I condominio, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, può deliberare l'amministratore nominato, prima dell'accettazione, presti polizza fideiussoria o assicurativa entro massimali determinati dalla Camera di Commercio, Industria e Agricoltura, a garanzia delle responsabilità e degli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, e che, in mancanza, la nomina o il rinnovo del suo incarico siano privi di effetto».

---

**8.9**

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

*Al comma 1, all'articolo 1129, sostituire il quinto capoverso con il seguente:*

«L'amministratore nominato presta idonea garanzia fideiussoria per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico. In mancanza sono privi di efficacia la nomina o il rinnovo dell'incarico. Il massimale della polizza fideiussoria, da adeguare di anno in anno, non può mai essere inferiore al totale degli importi gestiti dall'amministratore durante l'anno solare. I dati della garanzia fideiussoria devono essere esposti nei locali in cui egli svolge la propria attività».

---

**8.10**

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

*Al comma 1, quinto capoverso dell'articolo 1129, sostituire le parole: «può deliberare» con la parola: «delibera».*

---

**8.11**

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

*Al comma 1, settimo capoverso dell'articolo 1129, sopprimere le parole: «, eventualmente indicando quello dei condomini cui è attribuito il potere di firma congiunta con l'amministratore».*

---

**8.12**

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

*Al comma 1, settimo capoverso dell'articolo 1129, sopprimere il terzo e quarto periodo.*

---

**8.13**

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

*Al comma 1, settimo capoverso dell'articolo 1129, sostituire le parole: «sono preferiti ai» con le parole: «godono di privilegio rispetto ai».*

---

**8.14**

IL GOVERNO

*Al comma 1 sopprimere il decimo capoverso dell'articolo 1129 del codice civile.*

*Correlativamente, all'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, aggiungere, alla fine, i seguenti commi:*

«Decorso il termine di cui al terzo comma, l'amministratore, se non è stato espressamente dispensato dall'assemblea, agisce ai sensi del primo comma per la riscossione forzata delle somme dovute da ciascun condomino in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, infondandone senza indugio quest'ultima.

L'amministratore che non ottempera all'obbligo di cui al comma precedente risponde, nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti e che lo abbiano diffidato ad agire in giudizio per il recupero delle morosità entro un ulteriore termine non inferiore a sessanta giorni, per le somme dagli stessi versate in forza del vincolo di solidarietà con gli altri condomini.

I creditori del condomino, previa esecuzione di quest'ultimo, possono agire nei confronti di ogni condomino. Il condomino che ha pagato il debito del condominio si surroga nei diritti verso quest'ultimo e può, inoltre, agire in regresso nei confronti degli altri condomini in proporzione della rispettiva quota proporzionale di cui all'articolo 68».

La lettera *e*) del comma 13 del nuovo articolo 1129 del codice civile è sostituita dalla seguente:

«*e*) l'omissione delle iniziative di cui al quarto comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione».

---

### 8.15

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

*Al comma 1, decimo capoverso dell'articolo 1129, dopo le parole: «l'amministratore risponde» inserire le parole: «nei confronti dei condomini o» e dopo le parole: «primo periodo del presente comma», aggiungere le parole: «ove il credito sia divenuto irrecuperabile».*

---

### 8.16

BUCCIERO

*Al comma 1, al tredicesimo capoverso dell'articolo 1129, sostituire la parola: «primo» con la parola: «secondo».*

---

### 8.17

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

*Al comma 1, tredicesimo capoverso dell'articolo 1129, lettera e), dopo le parole: «divenuto esigibile», aggiungere le seguenti: «, a meno che egli sia stato dispensato dall'agire da parte dell'assemblea condominiale».*

«primo» con la parola: «secondo».

---

## 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».

## EMENDAMENTI

### 9.4 (testo 3)

MUGNAI, *relatore*

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 9. - 1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente:

Art. 1130. - (*Attribuzioni dell'amministratore*). - L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini 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 gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, analoghe annotazioni relative ai titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento nonché menzione delle attività svolte in attuazione della normativa di sicurezza. Tali elementi sono forniti in forma scritta dai singoli condomini all'amministratore entro 60 giorni dalla variazione dei dati. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza della comunicazione da parte dei condomini, richiede a questi ultimi, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore incarica un tecnico per l'acquisizione di ogni informazione necessaria alla tenuta del registro anagrafico, addebitandone il costo al 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, sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte e le delibere nonché le dichiarazioni rese dai condomini che hanno fatto richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita; esso contiene una sola colonna per le entrate, dove annotare le somme riscosse e la relativa causale e distinte colonne per le uscite, una per ciascuno per ogni voce omogenea di spesa. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-ter;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei parametri degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e competenza in forma chiara e idonea a consentire una verifica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicativa della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulla unità immobiliare possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e

estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di oltre nove unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

---

### 9.1

BUCCIERO

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1130, al numero 6) dopo le parole: «dai nominativi dei singoli proprietari e dai» aggiungere le seguenti: «loro codici fiscali, dalla residenza o domicilio e dai».*

---

### 9.2

BUCCIERO

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1130, ivi richiamato al numero 6) sostituire le parole: «circa eventuali limitazioni o ampliamenti inerenti l'esercizio del diritto di proprietà e dagli» con le seguenti: «relativi ai nominativi dei titolari di diritti reali e di diritti di godimento e agli».*

---

### 9.3

MANFREDI

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1130, al numero 6), sostituire le parole da: «l'amministratore può citare in giudizio il condominio inadempiente», fino a: «deve porre l'anticipazione delle spese a carico esclusivo del condomino inadempiente;», con le seguenti: «l'amministratore può accedere presso i competenti uffici per effettuare le misure idonee a verificare la titolarità del bene. Le spese sostenute sono poste a carico del condomino inadempiente;».*

---

**9.5**

BUCCIERO

*Al comma 1, primo capoverso dell'articolo 1130, ivi richiamato al numero 6) sostituire le parole: «può citare in giudizio il condomino inadempiente» con le seguenti: «può incaricare un tecnico per l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro anagrafico, addebitamento il costo al condomino inadempiente ovvero, citare in giudizio quest'ultimo».*

---

**9.7**

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

*Al comma 1, sostituire il secondo capoverso dell'articolo 1130, con il seguente:*

«Il rendiconto condominiale è redatto 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. Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare ha diritto a prendere visione dei documenti giustificativi. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data dell'ultima registrazione.

L'assemblea può nominare, unitamente all'amministratore, un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini per edifici di oltre 9 unità immobiliari. 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».

---

**9.9**

BUCCIERO

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1130 ivi richiamato sostituire le parole: «Ogni condomino e conduttore du unità immobiliare», con le seguenti: «I condomini e i titolari di diritti di godimento su ogni unità immobiliare» e conseguentemente sostituire la parola: «può», con la seguente: «possono».*

---

**9.12**

MANFREDI

*Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1130, sostituire le parole: «può nominare», con la seguente: «nomina».*

---

**9.13**

MANFREDI

*Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1130, aggiungere il seguente periodo: «Il consiglio, inoltre, convoca l'assemblea in via straordinaria quando riscontri gravi irregolarità gestionali e fornisce al condomino che intenda vendere il proprio immobile, su sua richiesta, certificazione relativa allo stato di solvenza degli oneri condominiali e dello stato di eventuali liti in corso».*

---

**9.0.1**

BUCCIERO

*Dopo l'articolo 9, inserire il seguente:*

**«Art. 9-bis.**

1. È istituito presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura l'Elenco pubblico degli amministratori dei condominii.

2. L'iscrizione presso la C.C.I.A.A. della provincia nella quale il condominio si trova è obbligatoria per chi sia stato nominato amministratore, ancorchè si tratti di un condomino, deve precedere l'accettazione e deve essere comunicata al condominio.

3. Per ottenere l'iscrizione nell' Elenco, gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici ovvero la sede legale, la denominazione, il codice fiscale e il rappresentante legale, se si tratta di società di capitali o di persone, e i dati identificativi e la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condominii amministrati.

4. Nell'Elenco debbono essere indicati: i dati identificativi dell'amministratore, sia esso persona fisica o giuridica; la data d'iscrizione nel registro; la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condominii amministrati; i dati relativi alle nomine ed alla cessazione degli incarichi e relative variazioni.

5. L'esercizio dell'attività di amministrazione in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo comma comporta la sanzione amministrativa da un minimo di 200,00 euro

fino ad un massimo di 1.000,00 euro, ovvero da un minimo di 2.000,00 euro fino ad un massimo di 10.000,00 euro in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione comporta altresì la perdita della facoltà di iscriversi nell'Elenco.

6. Chiunque può prendere visione dei dati indicati nell'Elenco e ottenerne copia conforme, previo rimborso della spesa.

7. L'istituzione dell'Elenco non comporta oneri per lo Stato.».

---

## 9.0.2

CENTARO

*Dopo l'articolo 9, inserire il seguente:*

### «Art. 9-bis.

1. Presso ogni Ufficio provinciale del territorio è istituito un Registro degli edifici in condominio, dal quale risultino le generalità, il recapito ed ogni altro elemento utile di identificazione dell'amministratore condominiale.

2. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, l'Agenzia del territorio determina con proprio provvedimento le modalità di istituzione, tenuta, aggiornamento e consultazione del Registro nel rispetto delle norme in materia di tutela dei dati personali e senza oneri aggiuntivi per il bilancio dello Stato».

---

## 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"».

## EMENDAMENTI

**10.100 (già 10.0.1) (testo 2)**MUGNAI, *relatore**Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 10. – 1. All'articolo 1131 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: «Quando l'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter ed esegue gli atti ad esse relativi, esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni;

b) dopo il comma 4 sono aggiunti i seguenti:

"L'amministratore anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea può consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela delle ragioni di credito del condominio.

Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni ciascuno dei condomini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio, sentito l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente, e può anche nominare amministratore uno dei condomini o un terzo, autorizzandolo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese".

2. L'articolo 1134 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1134. - (*Gestione di iniziativa del condomino*). – Il condomino che ha assunto la gestione delle cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente o che la gestione sia stata utilmente iniziata.

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino, dopo aver diffidato l'amministratore, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente trenta giorni dalla comunicazione della diffida. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questo può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza disponendo anche in ordine alle modalità e spese dell'esecuzione".

3. L'articolo 1136 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1136. - (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*) L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza del secondo comma.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter devono essere sempre approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore complessivo.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti condomini sono stati invitati alla riunione

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore"».

---

### **10.100 (già 10.0.1)**

MUGNAI, *relatore*

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 10. – 1. All'articolo 1131 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: "Quando l'amministratore rappresenta il condominio nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter ed esegue gli atti ad esse relativi, esercita i poteri di rappresentanza senza condizioni o limitazioni";

b) dopo il comma 4 sono aggiunti i seguenti:

"L'amministratore anche in mancanza di espressa autorizzazione dell'assemblea può consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela delle ragioni di credito del condominio.

Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni ciascuno dei condomini può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio, sentito l'amministratore, se esistente, ed il ricorrente, e può anche nominare amministratore uno dei condomini

o un terzo, autorizzandolo a compiere gli interventi opportuni e a ripartire proporzionalmente le spese".

2. L'articolo 1134 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1134. – (*Gestione di iniziativa del condomino*). – Il condomino che ha assunto la gestione delle cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente o che la gestione sia stata utilmente iniziata.

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino, dopo aver diffidato l'amministratore, può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente trenta giorni dalla comunicazione della diffida. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questo può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza disponendo anche in ordine alle modalità e spese dell'esecuzione"».

### 10.1

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

*Al comma 1, lettera a), aggiungere in fine il seguente periodo:*  
«Salva diversa disposizione del regolamento condominiale, con delibera assunta con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma secondo, l'assemblea può conferire all'amministratore, nell'interesse del condominio, la rappresentanza dei singoli condomini in tutte le liti attive e passive, in cui si controverta dei diritti di cui all'articolo 1138, ultimo comma. In tal caso l'amministratore è tenuto a comunicare con raccomandata con ricevuta di ritorno a ciascun condomino nel termine di trenta giorni anteriori alla data della prima udienza della causa, l'atto introduttivo del giudizio ai fini dell'eventuale intervento dei condomini interessati. La decisione pronunciata nei confronti dell'amministratore è opponibile a tutti i condomini».

### 10.0.2

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

*Dopo l'articolo 10, inserire il seguente:*

#### «Art. 10-bis.

1. Al comma 1 dell'articolo 1134 del codice civile apportare modificazioni:

a) la rubrica è sostituita con la seguente: "*Gestione di iniziativa del condominio*";

b) al comma primo le parole: "che ha fatto spese per le" sono sostituite con le seguenti: "che ha assunto la gestione delle" e dopo le pa-

role: «si tratti di spesa urgente" è aggiunto il seguente periodo: "e che la gestione sia stata utilmente iniziata";

c) dopo il comma primo è aggiunto il seguente comma: "Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino che abbia diffidato l'amministratore può intraprenderne l'esecuzione decorsi inutilmente dieci giorni dalla comunicazione della diffida, previa autorizzazione del tribunale che provvede in via di urgenza anche in ordine alle modalità e spese dell'esecuzione"».

#### 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».

## EMENDAMENTI

**11.1 (testo 2)**MUGNAI, *relatore*

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 11. – 1. L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1137. – (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*). – 1. Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alle legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente o assente può adire l'autorità giudiziaria entro trenta giorni chiedendo l'annullamento della deliberazioni. Il termine decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, ma il condomino che ha fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per la decisione, il suo diritto sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, può chiedere al giudice competente, ai sensi degli articoli 669-*bis* e seguenti del codice di procedura civile, di disporre la sospensione.

Il termine di cui al secondo comma è sospeso, in caso di domanda cautelare anteriore alla causa, dal giorno del deposito del ricorso a quello della comunicazione della decisione. Il termine è altresì sospeso nel caso in cui la parte esperisca, nei confronti della delibera assembleare, procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie previste dalla legge o dal regolamento di condominio, e riprende a decorrere dalla comunicazione dell'esito della procedura e, comunque dopo il decorso di novanta giorni dall'avvio della stessa.

La sospensione dell'esecuzione della deliberazione impugnata può anche essere richiesta nell'atto di citazione, ai sensi dell'articolo 669-*quater* del codice di procedura civile. In tal caso il giudice, se non ritiene di pronunciare il decreto di cui al secondo comma dell'articolo 669-*sexies* del codice di procedura civile, provvede sull'istanza cautelare nell'udienza di prima comparizione delle parti"».

## 11.2

### IL GOVERNO

*Sostituire l'articolo 11 con il seguente:*

«Art. 11. – 1. Il secondo e il terzo comma dell'articolo 1137 del codice civile sono sostituiti dai seguenti:

"Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente o assente può adire l'autorità giudiziaria entro trenta giorni chiedendo l'annullamento della deliberazione. Il termine decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti".

"La richiesta di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, ma il condomino che ha fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per la decisione, il suo diritto sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, può chiedere al giudice competente, ai sensi degli articoli 669-*bis* e seguenti del codice di procedura civile, di disporre la sospensione."

"Il termine di cui al secondo comma è sospeso, in caso di domanda cautelare anteriore alla causa, dal giorno del deposito del ricorso a quello della comunicazione della decisione. Il termine è altresì sospeso nel caso in cui la parte esperisca, nei confronti della delibera assembleare, procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie previste dalla legge o dal regolamento di condominio, e riprende a decorrere dopo dieci giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura e comunque, dopo il decorso di novanta giorni dall'avvio della stessa."

"La sospensione dell'esecuzione della deliberazione impugnata può anche essere richiesta nell'atto di citazione, ai sensi dell'articolo 669-*quater* del codice di procedura civile. In tal caso il giudice, se non ritiene di pronunciare il decreto di cui al secondo comma dell'articolo 669-*sexies* del codice di procedura civile, provvede sull'istanza cautelare nell'udienza di prima comparizione delle parti".».

---

## 11.3

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

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1137, dopo le parole: «contrarie alla legge o al regolamento di condominio» aggiungere le parole: «o ai principi di buona amministrazione».*

---

**11.4**

MARINO

*Al comma 1, secondo capoverso dell'articolo 1137 dopo le parole: «contrarie alla legge o al regolamento di condominio» aggiungere: «o ai principi di buona amministrazione».*

---

**11.5**

MANFREDI

*Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1137, sostituire le parole: «entro trenta giorni» con le seguenti: «entro quarantacinque giorni».*

---

**11.6**

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

*Al comma 1, terzo capoverso dell'articolo 1137, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «Tale termine è di novanta giorni ove il regolamento di condominio preveda il ricorso a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso la Camera 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».*

---

**11.7**

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

*Al comma 1, quarto capoverso dell'articolo 1137, sostituire le parole: «di cui all'articolo 1 della legge 7 dicembre 1969, n. 742» con le parole: «dei termini».*

---

**11.8**

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

*Al comma 1, sopprimere i capoversi quinto, sesto e settimo dell'articolo 1137.*

---

**11.9**

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

*Al comma 1, quinto capoverso dell'articolo 1137, sostituire le parole da: «l'impugnativa» sino alla fine del comma con le seguenti: «l'impugnativa può essere richiesta ai sensi e nelle forme di cui al Capo III, Titolo I, Libro quarto del codice di procedura civile».*

## 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».

## EMENDAMENTI

**12.1**

IL GOVERNO

*Sopprimere l'articolo.*

---

**12.2 (testo 3)**MUGNAI, *relatore*

*Sopprimere l'articolo.*

---

## Art. 13.

1. L'articolo 1139 del codice civile è abrogato.

## EMENDAMENTI

**13.1**

IL GOVERNO

*Sopprimere l'articolo.*  
\_\_\_\_\_**13.3**

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

*Sopprimere l'articolo.*  
\_\_\_\_\_**13.2 (testo 3)**MUGNAI, *relatore**Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 13. – 1. L'articolo 1139 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 1139. – (*Rinvio alle norme sulla comunione*). – Per quanto non è espressamente previsto dal presente capo si osservano, in quanto compatibili, le norme sulla comunione in generale"».

## 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-*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."».

## 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 condomini 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 condomini formati da più edifici o da condomini di unità immobiliari designano con la maggioranza dell'articolo 1136, comma quinto, il loro rap-

presentante. 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».





