

N. 2233

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori BOSI, NAPOLI Roberto e CIRAMI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 18 MARZO 1997

Modifiche agli articoli 1118, 1123, 1125, 1126, 1129 e 1136
del codice civile in materia di condominio ed amministrazione
del medesimo

ONOREVOLI SENATORI. - Da tempo, nelle varie legislature, il Parlamento è stato chiamato a valutare e decidere una riforma dell'istituto del condominio negli edifici anche sulla spinta corporativa delle associazioni degli amministratori.

Le organizzazioni sindacali di categoria della proprietà, quali l'Unione piccoli proprietari immobiliari, la Confedilizia ed altre, hanno più volte promosso iniziative e sollecitato decisioni legislative, per rendere più «omogenei» alla normativa europea e più fruibili, gli articoli del codice civile che regolano la materia che risale ancora prima della sua stesura.

Il «condominio» un tempo si riferiva ad edifici di pochissime unità immobiliari con servizi comuni minimali (campanelli, luce delle scale o poco più). Oggi l'istituto giuridico del condominio deve regolare i rapporti in macroedifici supertecnologici, spesso interi villaggi con impiantistiche sofisticate di condizionamento, antincendio, di pressione idrica, di riscaldamento, eccetera con bilanci inoltre economicamente rilevantissimi.

La incongruenza fra la normativa e lo sviluppo della realtà edilizia condominiale ha esasperato per di più il contenzioso divenuto il più rilevante fra le cause civili pendenti.

Esemplificando si pensi alla impossibilità, se non con ricorso all'autorità giudiziaria, di definire le quote «millesimali» di ciascuna unità essendo attualmente necessaria l'unanime approvazione, cosa impossibile a conseguirsi.

Già l'istituto è stato più volte emendato in relazione a normative speciali (partecipazione e diritti e doveri del conduttore nelle assemblee condominiali, delibere con mag-

gioranze diverse dal consueto per la realizzazione di strumenti atti ad abbattere le barriere architettoniche, per conseguire il contenimento dei consumi energetici, per la realizzazione dei parcheggi, eccetera) ed ha necessità di una ridefinizione.

Ciò premesso pare essenzialmente incongrua l'attuale normativa sui seguenti punti:

1) assurdità della enfaticizzazione delle differenze fra le delibere di assemblea condominiale di prima e seconda convocazione, anche in relazione alle leggi speciali prima ricordate;

2) incongruità del rigido doppio meccanismo, numerico ed economico, delle maggioranze: per un falso ed anacronico garantismo, spesso proprietari di piccolissime unità possono impedire la formazione di adeguate maggioranze; si impone un alleggerimento della normativa mantenendone lo spirito;

3) inadeguatezza della normativa sulla nomina dell'amministratore e i suoi poteri, talchè risulta indifferibile la regolamentazione dei soggetti, persone od enti, delegati a tali incombenze, esperti nel ramo.

I medesimi professionisti peraltro devono essere meglio definiti a tutela dei medesimi e degli amministrati e dello Stato posto che attualmente solo raramente e per la correttezza (magari mal vista dai clienti) dei pochi amministratori professionalmente organizzati, il fatturato dei compensi e degli appalti è regolarmente emesso e soggetto all'IVA; viceversa la pressochè totale situazione contabile e fiscale irregolare determina una evasione colossale con gravissimo danno per l'erario.

Per questi ed altri intuibili motivi, si propone il seguente disegno di legge modificativo dell'istituto del condominio negli edifici.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Dopo il primo comma dell'articolo 1118 del codice civile, è inserito il seguente:

«Tale valore è accertato da un tecnico estimatore ed approvato dalla maggioranza qualificata di due terzi dei condomini partecipanti al condominio. Contro tale decisione, ove si eccepisca la corretta valutazione, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che decide con sentenza».

Art. 2.

1. Al secondo comma dell'articolo 1123 del codice civile, dopo la parola: «uso» è inserita la seguente: «potenziale».

Art. 3.

1. All'articolo 1125 del codice civile, dopo la parola: «solai» sono inserite le seguenti: «e dei balconi».

Art. 4.

1. All'articolo 1126 del codice civile, dopo la parola: «serve» sono inserite le seguenti: «da tetto».

2. Al citato articolo 1126 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Similmente gli interventi alle altre porzioni di copertura sono a carico dei condomini sottostanti a tale settore di competenza».

Art. 5.

1. Al primo comma dell'articolo 1129 del codice civile, in fine, sono aggiunti i seguenti periodi: «Ove l'edificio condominiale sia composto da più di trenta unità im-

mobiliari, l'amministrazione è affidata dall'assemblea ad un consiglio di amministrazione composto da condomini. Il consiglio così composto nomina un presidente con l'incarico di attuare le decisioni del consiglio; per la convocazione e le decisioni del medesimo non occorrono particolari procedure, purchè le deliberazioni siano maggioritarie rispetto ai componenti. Le funzioni operative, contabili, legali, tecniche dell'amministratore e del consiglio di amministrazione sono delegabili, senza obbligo di escussione dell'assemblea, a professionisti esperti nel ramo iscritti negli albi e collegi professionali attinenti le materie tecnico-legali-economiche ed a professionisti iscritti nell'elenco degli amministratori condominiali tenuto presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territori di residenza».

2. Al secondo comma del citato articolo 1129, in fine, sono aggiunte le seguenti parole: «salvo conferma tacita».

Art. 6.

1. Il primo comma dell'articolo 1136 del codice civile è abrogato.

2. Al terzo comma del citato articolo 1136, in fine, è aggiunto il seguente periodo: «Salvo quanto più oltre stabilito, l'assemblea, ove anche l'adunanza in seconda convocazione sia andata deserta, può tenersi in ulteriore convocazione da indirsi separatamente e successivamente e che delibera validamente qualunque sia il numero dei partecipanti purchè le decisioni siano assunte a maggioranza dei presenti di persona o per delega che rappresentino la maggioranza dei millesimi espressi dai partecipanti all'adunanza stessa».

3. Al citato articolo 1136, in fine, è aggiunto il seguente comma:

«I titolari di diritti reali hanno l'obbligo di notiziare l'amministratore o il consiglio di amministrazione di ogni atto pubblico di variazione. In caso di omissione, salvo il risarcimento del danno, l'assemblea è validamente tenuta rispetto all'inadempiente».

Art. 7.

1. Nel capo II del titolo VII del libro terzo del codice civile, e nelle altre disposizioni concernenti l'istituto del condominio, ove si legge: «amministratore» si dovrà leggere: «amministratore o consiglio di amministrazione».

2. L'accesso all'elenco di cui all'articolo 1129, del codice civile, come modificato dalla presente legge, avviene per esami attitudinali e riservati a cittadini con titolo di studio non inferiore al superamento dell'esame di scuola media di secondo grado.

3. Le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, prima dell'ammissione all'elenco accertano la conoscenza da parte del candidato delle materie tecniche-amministrative connesse all'attività di amministratore condominiale. Esse determinano le tariffe minime e massime per l'attività professionale, fatte salve le tariffe in essere per i professionisti iscritti in albi e collegi professionali.

4. Per la prima formazione dell'elenco di cui all'articolo 1129 del codice civile, come modificato dalla presente legge, possono essere ammessi all'iscrizione i tecnici con posizione fiscale regolare quanto all'iscrizione IVA, che dimostrino di svolgere l'attività abituale e prevalente di amministratore condominiale da almeno tre anni anche se non in possesso del titolo di studio previsto.

Art. 8.

1. Il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, con apposito regolamento, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, emana norme regolamentari circa le commissioni d'esami per le ammissioni nell'elenco di cui all'articolo 1129 e la sua tenuta nonchè le norme di accertamento dei requisiti per la prima formazione.

