



Giunte e Commissioni

RESOCONTO STENOGRAFICO

n. 27

2^a COMMISSIONE PERMANENTE (Giustizia)

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

357^a seduta: martedì 13 novembre 2012

Presidenza del presidente BERSELLI

I N D I C E**DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE**

(71-355-399-1119-1283-B) Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati

(Seguito della discussione e rinvio)

* PRESIDENTE, relatore	Pag. 3, 4, 5 e <i>passim</i>
* ALBERTI CASELLATI (PdL)	3, 5, 6 e <i>passim</i>
ALLEGRI (PdL)	3, 6, 7 e <i>passim</i>
CALIENDO (PdL)	6, 8, 9 e <i>passim</i>
CASSON (PD)	3
GALPERTI (PD)	3, 4, 5 e <i>passim</i>
GIOVANARDI (PdL)	4, 7, 8 e <i>passim</i>
LI GOTTI (IdV)	3, 10, 11
MARITATI (PD)	4, 6, 8 e <i>passim</i>
MAZZAMUTO, sottosegretario di Stato per la giustizia	4, 5, 8 e <i>passim</i>
MURA (LNP)	4
ALLEGATO (contiene i testi di seduta)	16

N.B. L'asterisco accanto al nome riportato nell'indice della seduta indica che gli interventi sono stati rivisti dagli oratori.

Sigle dei Gruppi parlamentari: Coesione Nazionale (Grande Sud-Sì Sindaci-Popolari d'Italia Domani-Il Buongoverno-Fare Italia): CN:GS-SI-PID-IB-FI; Italia dei Valori: IdV; Il Popolo della Libertà: PdL; Lega Nord Padania: LNP; Partito Democratico: PD; Per il Terzo Polo (Apl-FLI): Per il Terzo Polo:Apl-FLI; Unione di Centro, SVP e Autonomie (Union Valdôtaine, MAIE, Verso Nord, Movimento Repubblicani Europei, Partito Liberale Italiano, Partito Socialista Italiano): UDC-SVP-AUT:UV-MAIE-VN-MRE-PLI-PSI; Misto: Misto; Misto-Diritti e libertà: Misto-DL; Misto-MPA-Movimento per le Autonomie-Alleati per il Sud: Misto-MPA-AS; Misto-Partecipazione Democratica: Misto-ParDem; Misto-Movimento dei Socialisti Autonomisti: Misto-MSA; Misto-Partito Repubblicano Italiano: Misto-P.R.I.; Misto-SIAMO GENTE COMUNE Movimento Territoriale: Misto-SGCMT.

Interviene il sottosegretario di Stato per la giustizia Mazzamuto.

I lavori hanno inizio alle ore 14,45.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

(71-355-399-1119-1283-B) Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, approvato dal Senato e modificato dalla Camera dei deputati
(Seguito della discussione e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito dell'esame dei disegni di legge nn. 71-355-399-1119-1283-B, sospeso nella seduta del 23 ottobre scorso.

Colleghi, il senatore Mugnai, relatore sui disegni di legge in titolo, mi ha comunicato che non potrà partecipare ai lavori odierni, ragion per cui sarebbe opportuno rinviare ad altra seduta il seguito dell'esame congiunto.

ALBERTI CASELLATI (*PdL*). Signor Presidente, tenuto conto della presenza del co-relatore Galperti, insisto affinché si proceda quantomeno all'illustrazione delle proposte emendative presentate.

CASSON (*PD*). Mi associo alla proposta avanzata dalla collega Alberti Casellati.

GALPERTI (*PD*). Signor Presidente, ho rassicurato il collega Mugnai circa il rinvio del seguito dell'esame dei provvedimenti.

PRESIDENTE. Colleghi, tenuto conto del dibattito, propongo di passare all'illustrazione degli emendamenti, rinviando però l'espressione dei prescritti pareri dei relatori e del rappresentante del Governo ad altra seduta.

Poiché non si fanno osservazioni, passiamo all'illustrazione degli emendamenti in esame.

LI GOTTI (*IdV*). Signor Presidente, do per illustrati tutti gli emendamenti a mia firma (pochi, peraltro), sottolineando come essi mirino in larga parte a ripristinare il testo licenziato dal Senato.

Mi riservo di intervenire più ampiamente in sede di dichiarazione di voto.

ALLEGRI (*PdL*). Innanzi tutto, sottoscrivo tutti gli emendamenti presentati dalla collega Gallone; quindi, li do per illustrati.

MURA (*LNP*). Signor Presidente, anch'io do per illustrati gli emendamenti che ho presentato, riservandomi di approfondire alcuni temi a mio avviso importanti in sede di dichiarazione di voto.

PRESIDENTE. Io e il senatore Mugnai abbiamo parlato circa l'inopportunità, almeno per quanto mi consta, di modificare il testo, e lui ha convenuto sui rischi che correrebbe il provvedimento medesimo se ritornasse alla Camera dei deputati. Ricordiamo che quello al nostro esame è un testo che interessa tutti noi (non per questo lavoriamo in conflitto di interessi, sia chiaro) però è ovvio che tutti gli italiani sono interessati dalla riforma del condominio.

GIOVANARDI (*PdL*). Signor Presidente, intervengo per illustrare l'emendamento 16.1, con il quale si sopprime dal testo la lettera *b*) del comma 1 dell'articolo 16, la quale prevede che le norme del regolamento non possano vietare di possedere o detenere animali domestici.

Il collega Caliendo ha parlato di norma imperativa, ovvero di una lesione diretta della libertà di un cittadino che abbia problemi di salute, paure.

MARITATI (*PD*). Un cieco, per esempio.

GIOVANARDI (*PdL*). Se io, per ragioni mie personali, voglio stare in un appartamento dove non ci siano animali domestici (abbiamo appurato che sono domestici anche i cavalli, i maiali, le galline, i cani, i gatti: c'è tutta una serie di statistiche) ...

MARITATI (*PD*). Però ci sono regolamenti che vincolano ...

GIOVANARDI (*PdL*). Se sono andato ad abitare in un condominio che prevede la presenza di gatti (magari il mio vicino ne ha 20), anche se sono allergico ai gatti o se il cane del vicino abbaia tutta la notte, se la norma è imperativa, come sostiene il collega Caliendo, non c'è niente da fare.

Il problema è capire se si tratta di una norma cogente; in tal caso non sono d'accordo perché non riesco a capire per quale motivo il Parlamento debba introdurre un'imposizione che finisce per penalizzare i diritti di quei condomini che, per ragioni varie, ivi incluse quelle sanitarie, hanno scelto di risiedere in edifici nei quali la detenzione di animali non è consentita.

GALPERTI (*PD*). Anche adesso il condominio può stabilire se si possono tenere cani oppure no.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Questo non lo impedisce nessuno in ogni caso.

GALPERTI (PD). Così come è scritta, la norma impedisce che si possa inserire nel regolamento condominiale l'impossibilità di detenere animali domestici.

PRESIDENTE. Certo, è così.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. La norma in questione deve considerarsi applicabile solo ai regolamenti condominiali e non anche ai regolamenti contrattuali, la cui trascrizione ne assicura l'opponibilità ai terzi. Peraltro, visto che anche il regolamento condominiale può essere deliberato all'unanimità, se trascritto è opponibile ai terzi.

GALPERTI (PD). Quindi, questa norma secondo lei a cosa servirebbe?

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Serve ad evitare che un regolamento condominiale votato dall'assemblea a maggioranza escluda gli animali. Se invece c'è l'unanimità ed è trascritto ...

PRESIDENTE. Mi scusi, signor Sottosegretario, ma una norma deve essere chiara e facilmente interpretabile; non possiamo lasciarla alla libera interpretazione di ciascuno.

ALBERTI CASELLATI (PdL). Questo aspetto lo abbiamo già discusso la volta precedente dicendo che tale previsione non può essere interpretata in maniera disgiunta dal contesto in cui la norma è inserita, che è l'articolo 1138 del Codice civile, laddove, al comma 4, recita espressamente che: «le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, comma 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 (att. 72, 155)». Ciò significa che il diritto di detenere animali, anche se è una norma di carattere precettivo, va comunque coniugato al diritto del condomino di non vedere menomati i suoi diritti personali che sono costituzionalmente garantiti. Alla luce di questa considerazione, non avrei così grandi preoccupazioni quali quelle espresse dal senatore Giovanardi.

PRESIDENTE. Le preoccupazioni del senatore Giovanardi sono anche le mie; non mi sento tranquillizzato da quanto ci ha detto il sottosegretario Mazzamuto, distinguendo il regolamento contrattuale da quello condominiale. Ciò vale quando non interviene una legge, magari a gamba tesa ...

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Non è così, perché quella norma incide unicamente sulla deliberazione; a maggioranza non si può deliberare.

PRESIDENTE. Accedendo alla sua interpretazione, dico che è una norma quantomeno equivoca. Accanto alla sua interpretazione, infatti, vi è quella del senatore Giovanardi, che non mi sembra davvero campata in aria.

CALIENDO (*PdL*). Signor Presidente, il comma 4 dell'articolo 1138, richiamato dalla senatrice Alberti Casellati, ha una sua interpretazione coerente con i principi di equilibrio tra uguali diritti o diritti disuguali, ma comunque riconosciuti dalla Costituzione.

Nel comma 3, poi, si stabilisce che il regolamento condominiale deve essere approvato dall'assemblea a maggioranza.

Il testo approvato dalla Camera prevede di aggiungere alla fine dell'articolo 1138 un altro comma, con il quale si vuole introdurre una regola forte, secondo cui le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici, a prescindere comunque dalla maggioranza o dall'unanimità dei condomini.

Nel testo approvato dalla Camera, infatti, non si fa alcun riferimento alla necessità di una decisione assunta a maggioranza. Ci si limita a dire che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Ciò significa che tra tutto quello che la maggioranza o l'unanimità dei condomini possono decidere, ai sensi dell'articolo 1138, non rientrano il possesso e la detenzione di animali domestici. È una regola che non può essere, dunque, ricollegata sul piano interpretativo con il primo comma. Dunque, se questa norma fosse una mera specificazione del primo comma dell'articolo, non avrebbe senso.

ALBERTI CASELLATI (*PdL*). Il comma 4 dell'articolo 1138 costituisce la norma «salvagente».

CALIENDO (*PdL*). Sì, ma si aggiunge un altro comma, con il quale si dice che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici. Dunque, mentre il comma 4 garantisce un equilibrio tra i diversi diritti, al comma 5 si dice che non si potrà mai introdurre nel regolamento il divieto di possedere animali.

ALLEGRINI (*PdL*). Signor Presidente, mi chiedo per quale motivo stiamo discutendo, visto che si è già deciso di approvare il testo così come ci è stato trasmesso dalla Camera. Mi perdoni, ma questa discussione ha senso nel momento in cui si decide di cambiare qualcosa, e io sono per cambiare le cose.

PRESIDENTE. Senatrice Allegrini, quello espresso dalla Presidenza era un auspicio. È ovvio che sarà poi la Commissione a decidere e quello che la Commissione riterrà di stabilire lo vedremo al momento del voto.

MARITATI (*PD*). Signor Presidente, ritengo che la norma su cui ci stiamo soffermando non sia così pericolosa come da alcuni colleghi è stato

invece paventato, perché in un condominio può esserci benissimo una maggioranza – o anche l'unanimità dei condomini – che, per eccesso di zelo o per il fatto di avere un certo punto di vista, decide di precludere l'ingresso e la detenzione di animali domestici, fermo restando il fatto che potranno poi subentrare nuovi condomini. Non riesco quindi a seguire il sottosegretario Mazzamuto nel suo discorso, anche se questo è un aspetto prettamente giuridico.

Quello che mi preme invece evidenziare è che una norma del genere non deve spaventare perché essa è, a mio giudizio, una norma di civiltà. Se è vero, infatti, che con essa si pone un limite ad un divieto indiscriminato ed assoluto, restano comunque in vita tutte le altre norme che regolano il vivere civile, tra cui la disciplina sulle immissioni e quella relativa al tipo di animali di cui è consentita la detenzione.

È inutile stare qui a precisare che cosa deve intendersi per animali domestici, chiarendo che tra questi andrebbero ricompresi anche boa, cavalli o pecore, visto che esistono già leggi speciali (quelle sugli animali pericolosi, sugli animali da latte o da carne) che prevedono la detenzione di tali animali in ambienti diversi dal condominio. In questo caso dovremmo parlare al massimo parlare di criceti, canarini, cani e gatti, di cui non è giusto vietare aprioristicamente in un regolamento condominiale il possesso o la detenzione, perché fanno parte della vita e della storia del singolo condomino, nell'ambito della rispettiva quota condominiale.

In ogni caso, restano comunque salve le norme del regolamento con cui si stabilisce che gli animali non possono essere lasciati liberi nei cortili, così come continuerà a trovare applicazione e a rimanere in vita tutto un apparato normativo che vieta, ad esempio, il disturbo della quiete pubblica e le immissioni. Quello che viene detto nella norma non significa dunque in alcun modo violare la libertà, la sicurezza o la sanità del cittadino.

Analogamente, ove si decidesse di tenere in casa – ad esempio – un gruppo di galline, tenuto conto delle possibili conseguenze, si dirà che non possono starci, a prescindere dalla norma di cui stiamo discutendo e dal regolamento stesso.

Per quanto mi riguarda, quindi, sono d'accordo con questa norma perché, per le ragioni che ho cercato di spiegare, non ritengo minacci in alcun modo la libertà dei cittadini.

ALLEGRI (PdL). Questa è una norma che alimenta il contenzioso!

GIOVANARDI (PdL). Senatore Maritati, le faccio subito un esempio affinché lei mi possa capire meglio, visto che, come è stato scritto anche da alcuni giornali, questa norma amplificherà a dismisura la conflittualità.

Pensiamo al caso di una persona allergica ai gatti o che ha paura dei cani. Oggi questa persona – chiaramente ove ne abbia la possibilità – potrà andare ad abitare in una villetta, dove naturalmente sarà libera di fare quello che vuole, oppure in un condominio dove sa che gli animali non ci sono. Con questa norma questo diritto viene eliminato, con la conseguenza

che da oggi in poi chi è allergico al gatto o ha paura del cane – e può benissimo succedere – sarà costretto a rivolgersi al giudice. Questa è la situazione che andrà a determinarsi.

ALBERTI CASELLATI (*PdL*). Mi scusi, signor Presidente, ma tutti hanno sottovalutato l'argomentazione proposta dal sottosegretario Mazzamuto: nella gerarchia delle fonti il contratto supera il regolamento.

Senza voler fare inutili tecnicismi, ci tengo a ricordare che, secondo quanto previsto dall'articolo 1138, comma 4, le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Se questo comma è rimasto, nonostante la norma precettiva, ciò significa che, ove venga in qualche modo lesa un diritto contrattuale personale, questo prevale sulla norma posta dal regolamento condominiale: la gerarchia delle fonti su questo è chiarissima. L'argomento sviluppato dal Sottosegretario è quindi assolutamente aderente alla *ratio* sottotesa a questa norma.

CALIENDO (*PdL*). Sono perfettamente d'accordo sul fatto che il contratto prevale sul regolamento ma non c'entra nulla. Riprendendo il discorso del collega Giovanardi, decido di acquistare un appartamento e c'è un regolamento condominiale al quale non si applica la norma. Dopodiché, fermo restando che nel contratto di acquisto non c'è scritto se si possono o meno detenere i cani, la maggioranza di quel condominio mi impone la presenza dei cani.

GIOVANARDI (*PdL*). No, la minoranza.

MARITATI (*PD*). È la legge che lo impone.

PRESIDENTE. È vero che non c'è riferimento ai cani o ai gatti ma nel rogito ...

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. È opponibile ai terzi.

PRESIDENTE. Ma come fa a dirlo se c'è una legge?

CALIENDO (*PdL*). Nel regolamento non si può scrivere che è vietato detenere cani.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Come no? Certo che si può scrivere.

CALIENDO (*PdL*). No, se approviamo questa norma.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Ma non è il regolamento contrattuale; questo è l'equivoco: è il regolamento condominiale.

CALIENDO (*PdL*). Quale è il contratto che si firma quando si acquista un appartamento?

ALBERTI CASELLATI (*PdL*). È l'atto di compravendita.

CALIENDO (*PdL*). Ma nel contratto individuale si richiama il condominio.

MARITATI (*PD*). Ma l'atto di compravendita riguarda il diritto di proprietà e non le regole del condominio.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Non è così perché alla compravendita è allegato talvolta il cosiddetto regolamento contrattuale.

CALIENDO (*PdL*). È uguale a quello condominiale.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. No, non è lo stesso.

CALIENDO (*PdL*). Se domani mattina vado a comprare un appartamento e già esiste un regolamento condominiale, questo viene allegato all'atto d'acquisto e diventa contrattuale, e in quel regolamento non ci sarà alcuna norma che vieta l'accesso ai cani.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Ma chi lo dice questo?

CALIENDO (*PdL*). La legge.

ALLEGRINI (*PdL*). È un diritto indisponibile che non si doveva toccare con una norma di legge.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Questo diritto è assolutamente disponibile; è il diritto a detenere animali.

ALLEGRINI (*PdL*). Non era necessaria una norma di legge per disciplinare questa materia.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Il diritto è disponibile; se contrattualmente ne dispongo e questo contratto viene trascritto, l'eventuale avente causa non ha che cosa fare.

ALLEGRINI (*PdL*). Il diritto di avere animali in casa per una persona che non sa se compra quella casa è disponibile.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Nel regolamento contrattuale c'è scritto che non si possono detenere animali.

CALIENDO (*PdL*). Non ci potrà mai essere scritto nel regolamento. È *contra legem* che non si possono detenere animali.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Se è previsto dal regolamento ...

CALIENDO (*PdL*). Dal momento che per legge non è possibile, se acquisto un appartamento – e nel richiamarlo, il regolamento condominiale diventerà in quel caso contrattuale – non serve a nulla perché non ci sarà mai una regola diversa.

ALLEGRINI (*PdL*). Non potranno esistere case in cui non possono entrare animali. Per tutelare il diritto di alcuni si è bloccato il diritto di altri.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Se in sede contrattuale si è escluso il diritto di detenere animali, questi titoli, se sono trascritti, sono opponibili ai terzi.

CALIENDO (*PdL*). Ma in un regolamento non si potrà mai scrivere che non si possono detenere animali in quello stabile se passa questa norma.

MARITATI (*PD*). Sarebbe *contra legem*.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Ma cosa dite? Questa norma è inserita nel regolamento condominiale, che è un'altra cosa. Il regolamento condominiale funziona a maggioranza.

CALIENDO (*PdL*). Io acquisto un appartamento e viene allegato il regolamento del condominio.

PRESIDENTE. È una norma fatta sulla spinta degli animalisti. Questa è la verità; è ovvio: gli animalisti hanno voluto questa norma.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Se si compra l'appartamento in un determinato stabile e c'è un regolamento condominiale è un altro discorso, ma se il costruttore costruisce...

CALIENDO (*PdL*). Non è questo il problema; lei fa riferimento esclusivo alla costruzione di cooperative.

LI GOTTI (*IdV*). Ritengo che il diritto di un condomino ad escludere la presenza di animali domestici sia equivalente al diritto del condomino a prevedere la presenza di animali domestici. Il punto da superare è soltanto se la presenza di animali possa andare a incidere su altri diritti come il diritto alla salute, per esempio.

ALLEGRINI (*PdL*). Ma è una materia che deve essere lasciata a norme regolamentari e non regolamentata per legge.

LI GOTTI (*IdV*). La legge che interviene non può violare principi sacrosanti. Come può una norma dire che un regolamento lo vieta?

CALIENDO (*PdL*). Se all'unanimità in un condominio non si vogliono avere animali non lo possono scrivere.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Non sono d'accordo.

LI GOTTI (*IdV*). Per quale motivo un Regolamento che risale 50 anni prima, se trascritto – esistono queste realtà – dopo 50 anni debba ancora avere validità in termini di attualità?

CALIENDO (*PdL*). Ma noi stiamo parlando dell'ipotesi che il regolamento non lo preveda. Se si vuole acquistare un appartamento in un condominio dove non è consentito tenere animali, questo non sarà mai possibile.

MARITATI (*PD*). Il regolamento in quel caso non lo potrà prevedere ma, come il collega Li Gotti ha rammentato, non c'è da temere perché ci sono altre norme che restano in vigore per tutelare principi sacrosanti e intangibili, quali il diritto alla salute.

ALLEGRINI (*PdL*). Non sono d'accordo. Non ci sono né motivi di sanità né di allergia: si tratta della violazione del diritto a non volere gli animali, che è molto più semplice. Non ci devono essere né motivi di salute, allergie o rumore.

Io odio gli animali e decido, con altre tre persone che come me odiano gli animali, di abitare in una casa in cui per regolamento non si possono detenere animali; perché questa norma mi deve privare di questa possibilità?

GIOVANARDI (*PdL*). Premesso che qui non siamo tutti talmente sprovveduti da non capire, ne discuteremo tra un mese in Aula laddove parleremo non di condomini ma di uomini e donne per la sperimentazione animale, visto che la Camera ci ha regalato un testo che proibisce in Italia l'allevamento di animali che devono essere usati come cavie, sapendo che per norme internazionali in Italia non si può brevettare un farmaco se non è sperimentato sulla specie animale. La filosofia sottostante dice che va bene sperimentare sugli uomini ma non sull'animale: è questo il bivio a cui l'animalismo estremista ci sta portando. Come chi mi chiama assassino perché mi nutro di alimenti di origine animale e mangio prosciutto e parmigiano reggiano: questa è la filosofia sottesa; vale per la salute, per le medicine, per la produzione animale e anche per questo.

Allora, io invece non voglio fare un discorso estremista però capirei il discorso se in Italia ci fosse un solo condominio a consentire la presenza di animali dal momento che le persone che amano gli animali sono milioni ma non è così; mentre ci sono persone – e sono tantissime – che non vogliono vivere dove sono presenti animali perché questo gli rovina la vita. Allora, perché per legge si deve scrivere che in un condominio sono obbligato a stare in una situazione che mi rovina la vita?

ALLEGRI (PdL). È come il discorso fumatori e non fumatori.

GIOVANARDI (PdL). Esatto, è come dire ad un fumatore di fumare a casa propria ma non in treno o al ristorante. Se poi si sostiene che gli animali sono come gli uomini e le donne, e hanno pari diritti, allora proprio non ci arrivo.

CALIENDO (PdL). Non è il diritto dell'animale ma il diritto di una persona di detenere un animale.

GIOVANARDI (PdL). L'affettività di una persona si puoi esplicitare benissimo; ci sono centinaia di migliaia di condomini in cui lo si può fare.

Il salto logico che si vuole fare con la legge costituisce una drammatica limitazione della libertà dei cittadini: ci troviamo di fronte ad una vera e propria imposizione del punto di vista di alcuni cittadini su chi la pensa invece diversamente.

ALLEGRI (PdL). Esattamente. Non viene posto sullo stesso piano il diritto di possedere e detenere animali con quello di non averli: il diritto a non avere animali nel proprio condominio con questa norma non può più essere esercitato.

GALPERTI (PD). Signor Presidente, non entro nel merito della questione se la norma sia giusta o meno in base alla volontà di chi l'ha pensata, ispirata e poi tradotta in prescrizione. Voglio solo precisare – lo dico anche a favore di chi ha voluto la norma – che, come si desume anche dal dibattito che si è sviluppato sul tema e dalle lettere indirizzate da varie associazioni ai relatori, piuttosto che ad altri parlamentari, la novità di questa norma consiste nel dire che non può più esservi un regolamento condominiale in cui si vieti il possesso o la detenzione di animali domestici. Inoltre, dal momento che per decidere di vietare serve una maggioranza, anche se non è scritto espressamente nella norma, per introdurre questo divieto serve almeno la maggioranza dei presenti.

È chiaro che poi resta ferma l'applicazione della normativa che disciplina il regime delle immissioni, così come nulla vieta che con il regolamento condominiale si introduca il divieto di portare animali in giardino o nell'ascensore e tutte le restrizioni che si vogliono.

C'è da dire che la norma in esame non fa alcun riferimento agli spazi comuni, ma esclusivamente al possesso e alla detenzione di animali dome-

stici, quindi presso la propria abitazione. Se così non fosse, non capirei le innumerevoli segnalazioni e sollecitazioni da parte di chi ha voluto questa norma e la difende, nonché di tutte le associazioni, anche di categoria, che hanno rilevato che la denominazione più esatta doveva essere «animali da compagnia» e non «animali domestici».

In ogni caso, da parte di tutti i soggetti coinvolti nel dibattito, ed in particolare da parte di chi ha discusso per mesi alla Camera il provvedimento, è stato dato un certo tipo di interpretazione. Ove così non fosse, bisognerebbe dirlo chiaramente e lasciarlo agli atti – mi rivolgo ai rappresentanti del Governo – perché diversamente il rischio è che questa norma determini, non già una riduzione, ma addirittura un incremento notevole del contenzioso.

Sicuramente si può discutere se una certa norma inserita in un regolamento condominiale sia adeguata o meno e nulla vieta di ricorrere al giudice per garantirne l'eventuale adeguamento. Si faccia il caso in cui si acquisti un appartamento in un condominio e lì si vada ad abitare col proprio gatto o col proprio cane, nonostante nel regolamento condominiale sia vietata la detenzione ed il possesso di animali. In questo caso non si pone certamente il problema se la norma sia stata decisa a maggioranza o all'unanimità: semplicemente si tratta di capire se questo cittadino può opporre o meno il fatto che la norma condominiale oggi è superata da una norma di legge ed è quindi *contra legem*. In tal caso la soluzione sarà l'adeguamento della norma condominiale, salvo ricorrere dinanzi al giudice.

Se questa è la situazione che potrebbe determinarsi, credo che nell'interesse di tutti si debba chiarire bene qual è la volontà del Parlamento perché, in caso contrario, si alimenterebbe un potenziale ed ampio contenzioso. Io provengo da una Provincia in cui ultimamente molte sono state le polemiche sollevate da associazioni animaliste: credo che la sensibilità su questi temi sia fortissima e che l'ultima cosa da fare sia introdurre una norma che vada ad alimentare le cause condominiali.

È chiaro che dove non verrà sollevato alcun tipo di questione e dove una decisione di questo tipo è stata assunta all'unanimità, la norma non verrà cambiata. Il problema si pone nel momento in cui si acquista un immobile – o semplicemente lo si riceve in regalo o in eredità – in un condominio nel cui regolamento è vietato tenere animali: il regolamento è superato dalla norma di legge per cui, avendo un gatto, si decide comunque di andare ad abitare in quella casa. È chiaro che la questione è delicata.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Non sono d'accordo. Se in sede contrattuale o di regolamento adottato all'unanimità si è esclusa la possibilità di detenere animali domestici e tutto ciò è stato oggetto di trascrizione, quel titolo è opponibile al terzo avente causa.

Il diritto di detenere animali è, peraltro, un diritto disponibile. Se tutte le parti ne dispongono e questo atto di disposizione è contenuto in un titolo trascritto, esso è opponibile al terzo.

MARITATI (PD). Mi scusi, signor Sottosegretario, ma lei nella sua esperienza ha mai trovato l'unanimità in un condominio? Mi pare che qui si stia parlando dell'inesistente.

C'è sempre il rischio che qualcuno faccia valere quello che si vuole scrivere con questa legge. Una cosa è discutere sull'interpretazione – e sono totalmente d'accordo con il collega Galperti – altra questione è quella riguardante il merito, vale a dire se sia giusto o meno il contenuto di questa norma.

GALPERTI (PD). Si faccia l'ipotesi secondo cui in un regolamento di condominio sia prevista l'esistenza di un alloggio del custode che, una volta trascritto il regolamento, rimane indisponibile posto che, secondo la legge precedente, soltanto con l'unanimità dei condomini può essere modificata la destinazione di quell'alloggio. Noi oggi stiamo riformando questa norma, prevedendo che si passi dall'unanimità ai quattro quinti dei condomini.

Quello che vorrei sapere da lei, signor Sottosegretario, è se in un caso del genere possa essere applicata la norma dei quattro quinti o non rimanga in vigore piuttosto la regola dell'unanimità, come stabilito nel regolamento trascritto.

In base alla modifica normativa che stiamo discutendo, la proposta è che si passi in un caso come questo dalla richiesta unanimità ai quattro quinti dei condomini, anche se, seguendo il ragionamento del Sottosegretario, questa norma non dovrebbe applicarsi se nel regolamento trascritto la destinazione dell'alloggio del custode poteva essere modificata solo all'unanimità.

ALLEGRINI (PdL). Il collega ha appena fatto altro esempio del contenzioso che potrebbe aprirsi con la legge, ma ce ne sono tanti altri.

GIOVANARDI (PdL). Magari si potrebbe valutare l'opportunità di una revisione della norma o quanto meno l'approvazione di un ordine del giorno che chiarisca che la norma vale per il futuro e non per i regolamenti condominiali in essere (capisco che è un'audace interpretazione).

MARITATI (PD). Colleghi, il problema non sussiste comunque per il futuro. Le vostre obiezioni non sono sempre rilevanti anche per il futuro?

GIOVANARDI (PdL). Sto cercando ragionevolmente di attenuare i danni. Per me questa disposizione è folle e liberticida; un'entrata a gamba tesa di una *lobby* potente che sta facendo prevalere le sue assurde imposizioni. Scritta così – lo chiedo a voi, esimi colleghi – la norma che introduciamo significa che le norme del regolamento condominiale non possono vietare di possedere animali domestici *ex nunc* oppure automaticamente modifica *ex lege* tutti i regolamenti scritti negli ultimi 50 anni?

ALLEGRINI (*PdL*). Li modifica di fatto. Vi invito a riflettere su quello che stiamo facendo, colleghi. Cerchiamo di migliorare questa norma; non comprendo perché dobbiamo approvarla esattamente come la Camera l'ha peggiorata.

PRESIDENTE. Il rischio è che non verrà approvata né al Senato né alla Camera.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. La giurisprudenza interpreterà la norma in modo confacente.

GIOVANARDI (*PdL*). Allora potremmo prevedere un ordine del giorno che dica che la Commissione accredita una interpretazione che sia ragionevole e non liberticida, altrimenti non voterò norme che limitano libertà dei cittadini che sono state garantite per secoli solo perché arriva una corrente culturale e politica che vuole imporre un suo punto di vista con la forza... della legge.

ALLEGRINI (*PdL*). Con la forza della nostra debolezza, direi, perché partiamo dal principio dell'*ipse dixit*: l'ha detto la Camera.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Chiedo a voi: tecnicamente c'è un modo per asseverare un'interpretazione della norma, un ordine del giorno o altro?

ALLEGRINI (*PdL*). No, non serve a nulla.

MARITATI (*PD*). Scusate, colleghi, ma questo è il colmo: che il legislatore, nel momento in cui legifera, dà pure la chiave di lettura. È proprio la consapevolezza dell'incapacità di essere chiari.

MAZZAMUTO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Non è vero, io sono abituato a leggere i lavori preparatori e certe volte danno suggerimenti interpretativi.

CALIENDO (*PdL*). Personalmente credo che se ci sono altri punti che riteniamo di dover assolutamente modificare allora li correggeremo e il testo tornerà alla Camera; se invece la diatriba riguarda solo questo aspetto troveremo un modo di risolvere la questione: magari prevedendo un ordine del giorno, che poi non serve a nulla, ma almeno il testo non torna alla Camera.

PRESIDENTE. Se non ci sono altri interventi, rinvio il seguito dell'esame del disegno di legge in titolo ad altra seduta.

I lavori terminano alle ore 15,55.

ALLEGATO

**EMENDAMENTI AL DISEGNO DI LEGGE
N. 71-355-399-1119-1283-B**

Art. 1.

1.1

ALLEGRI NI

Al comma 1, premettere il seguente:

«01. All'articolo 1104 del codice civile è apportata la seguente modificazione: "Dopo il comma 3, aggiungere il seguente: Ciascun partecipante ha l'obbligo di mantenere le porzioni che sono di sua proprietà individuale in maniera tale da non recare pregiudizio alle parti condominiali e alle unità immobiliari di proprietà degli altri condomini, specificamente curando, in relazione alle stesse, l'osservanza delle normative sulla sicurezza e la buona conservazione e manutenzione degli impianti e delle dotazioni, ed astenendosi dal conservarvi materiali, oggetti o installazioni pericolose"».

1.2

ALLEGRI NI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117», sostituire nel primo comma, il primo periodo con il seguente: «Art. 1117. – (Parti comuni). Se il contrario non risulta dal titolo, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari, anche se aventi limitato diritto di godimento a tempo parziale:».

1.3

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 1117», nel primo comma, sopprimere le parole: «anche se aventi diritto a godimento periodico e».

Art. 2.**2.1**

ALLEGRINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-bis», dopo il primo comma, aggiungere il seguente: «Al fine di determinare maggiore amenità, comodità di utilizzo, qualità ed in i valore dei singoli beni che ne fanno parte, e sempre che ciò non determini significativo nocumento per qualunque di essi, le disposizioni in materia di distanze nelle costruzioni, di cui all'articolo 873, le disposizioni in materia di piantagione di alberi, nonché, in generale, le disposizioni di cui alle sezioni VI e VII del Capo II del titolo II, possono essere derogate in relazione ai condomini che comprendono più edifici funzionalmente collegati fra loro anche sotto il solo profilo architettonico o ambientale».

2.2

ALLEGRINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-bis», dopo il primo comma, aggiungere il seguente: «Gli eventuali atti e condotte di singoli condomini, che determinano godimento individuale di parti comuni in proprio vantaggio, sono in ogni caso oggetto di tolleranza da parte degli altri condomini, e ad essi si applica la disposizione di cui all'articolo 1144».

2.3

ALLEGRINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-ter», nel primo comma, sopprimere le parole: «Per soddisfare esigenze di interesse condominiale», e sostituire le parole: «può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni», con le seguenti: «al fine di soddisfare persistenti esigenze del condominio, ovvero per semplificarne o rendere meno onerosa la gestione,

può deliberare la sostituzione o la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni che non abbiano funzione strutturale».

2.4

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-ter.», nel primo comma, dopo le parole: «delle parti comuni», aggiungere le seguenti: «salvo che ciò non rechi pregiudizio alle proprietà confinanti».

2.5

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater», sopprimere le parole: «negativamente ed in modo sostanziale».

2.6

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater», nel primo comma, sostituire le parole da: «l'amministratore o i condomini, anche singolarmente,», sino alla fine del comma con le seguenti: «, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea purché la stessa deliberi in merito alla cessazione di tali attività e all'eventuale avvio di azione giudiziaria a ciò finalizzata. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136. La convocazione dell'assemblea può essere chiesta anche da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio».

2.7

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater», nel primo comma, sostituire le parole: «i condomini, anche singolarmente,», con le seguenti: «almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio».

2.8

LEGNINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater», nel primo comma, sostituire le parole: «i condomini, anche singolarmente», con le seguenti: «almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio».

2.9

ALLEGRINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1117-quater», nel primo comma, sostituire le parole: «anche singolarmente», con le seguenti: «che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio».

2.10

BOLDRINI

Al comma 1, dopo il capoverso «Art. 1117-quater», aggiungere il seguente: «Art. 1117-quinquies. – (Vendita delle parti comuni). – La vendita di parti comuni, ovvero di lavatoi, terrazzi, lastrici solari, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma».

2.11

BOLDRINI

Al comma 1, dopo il capoverso «Art. 1117-quater», aggiungere il seguente: «Art. 1117-quinquies. – (Vendita delle parti comuni). – La vendita di parti comuni, ovvero di lavatoi, terrazzi, lastrici solari, è effettuata a metro quadro con valori di valutazione che posso variare fra euro 200,00 ad un massimo di euro 500,00».

Art. 3.**3.1**

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1118», sopprimere il primo, il secondo e il terzo comma.

3.2

ALLEGRIINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1118», nel quarto comma, sostituire le parole «se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante», con le seguenti: «, nonché di ogni altro impianto condominiale a servizio delle singole proprietà, se da ciò non derivano notevoli squilibri di funzionamento per gli impianti stessi. Il condomino rinunziante».

Art. 5.**5.1**

ALLEGRIINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1120», nel primo comma, dopo le parole: «I condomini», inserire le seguenti: «, con la maggioranza indicata dal quarto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento, all'uso più comodo, alla valorizzazione o al maggior rendimento delle cose comuni e,».

5.2

ALLEGRIINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1120», nel primo comma, sostituire il numero 2) con i seguenti: « 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici, per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità

immobiliari o del condominio e per l'installazione di impianti volti a realizzarne la video sorveglianza; 2-bis) le opere e gli impianti destinati alla produzione e distribuzione di energia mediante impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio direttamente o anche da parte di terzi che abbiano conseguito a titolo oneroso e in via temporanea il diritto di utilizzare i lastrici solari o altre superfici di proprietà condominiale non soggette a diversa destinazione».

Conseguentemente, al comma 1 dell'articolo 7, sopprimere il capoverso «Art. 1122-ter».

5.3

ALLEGRINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1120», nel primo comma, numero 2), sostituire le parole: «o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune», con le seguenti: «direttamente o anche da parte di terzi che abbiano conseguito a titolo oneroso e in via temporanea il diritto utilizzare i lastrici solari o altre superfici di proprietà condominiale non soggette a diversa destinazione».

5.4

MERCATALI

Al comma 1, capoverso «Art. 1120», nel secondo comma, inserire il seguente numero:

«4) le opere e gli interventi necessari per la messa in sicurezza statica degli edifici, anche ai fini dell'adeguamento alle più avanzate normative tecniche antisismiche».

Art. 6.**6.1**

ALLEGRIANI

Al comma 1, capoverso «Art. 1122», sostituire il primo comma con il seguente:

«Il condomino può, a sua discrezione, eseguire opere ed introdurre modifiche nell'unità immobiliare di sua proprietà, ovvero nelle parti destinate all'uso comune, che abbia a sé riservato o che gli siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, sempre che le stesse non rechino danno alle parti comuni, ovvero ne limitino il pieno utilizzo da parte degli altri condomini, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.».

6.2

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 1122», nel primo comma, sopprimere la parola: «normalmente».

Art. 7.**7.1**

LI GOTTI

Al comma 1, prima del capoverso «Art. 1122-bis» inserire il seguente:

«Art. 1122.1 – (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*). – Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o conduttore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse.

La semplice esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all'accesso.

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato d'accordo con il richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente ed all'amministratore, il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse.

A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari. Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino manifestamente infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento all'amministratore. In tal caso, se vi è stato accesso a proprietà individuali, il medesimo richiedente è tenuto, oltre che al risarcimento del danno, a versare al proprietario che ha subito l'accesso un'indennità di ammontare pari al 50 per cento della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea».

Conseguentemente, all'articolo 9, capoverso «Art. 1129», nel dodicesimo comma, dopo il numero 8) aggiungere il seguente:

«8-bis) l'inerzia di fronte a situazioni che richiedono il suo intervento per la sicurezza ai sensi dell'articolo 1122.1».

7.2

ALLEGRI

Al comma 1, capoverso «Art. 1122-bis», sostituire i commi secondo e terzo con i seguenti: «L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità è consen-

tita, oltre che a norma dell'articolo 1122 e con le modalità in esso previste, anche quando la stessa ha luogo sui lastrici solari o su ogni altra superficie comune che sia ritenuta idonea.

Nei casi in cui l'installazione di impianti di cui al comma 2, ovvero di qualsiasi altro, determini utilizzo o modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro dell'edificio ovvero della sua integrità architettonica. L'assemblea provvede, in ogni caso di utilizzo dei lastrici solari, o di ogni altra superficie o parte comune ai fini dell'installazione degli impianti di cui al comma 2, a ripartirne l'uso in maniera tale da consentire analogo utilizzo ad ogni altro condomino e da salvaguardare le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.», e al comma 4 sono soppresse le parole: «Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.».

7.3

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 1122-bis» apportare le seguenti modifiche:

1. *al terzo comma, sopprimere le parole: «ai fini della installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto»;*

2. *al quarto comma aggiungere, infine, le seguenti parole: «ma l'amministratore può sempre accedere all'unità immobiliare ove è installato l'impianto, previa comunicazione da inviare cinque giorni prima dell'accesso, per prendere visione delle opere e riferirne all'assemblea in caso fossero state comunque interessate ai lavori parti comuni del condominio e fossero riscontrate anomalie o danni alle medesime parti comuni per le decisioni di competenza dell'assemblea stessa».*

7.4

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art 1122-ter», sostituire la parola: «secondo» con la seguente: «terzo».

Art. 8.**8.1**

SERRA

Al comma 1, capoverso «art. 1124», apportare le seguenti modifiche:

1. alla lettera a), sostituire la parola: «sostituiti» con la seguente: «ricostruiti» e sopprimere la parola: «esclusivamente».

2. alla lettera b), sostituire la parola: «sostituzione» con la seguente: «ricostruzione».

Art. 9.**9.1**

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 1129.», apportare le seguenti modifiche:

1. al primo comma sostituire la parola: «otto» con la seguente: «quattro»;

2. al quarto comma, dopo le parole: «tale polizza» inserire: «ove deliberato dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136.»;

3. al settimo comma, dopo la parola: «chiedere» inserire: «,ove deliberato dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.»;

4. al nono comma sostituire le parole da: «entro sei mesi» fino a: «è compreso» con le seguenti: «entro sei mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile pena il risarcimento dei danni a lui imputabili per il ritardo».

5. *all'undicesimo comma, sopprimere le seguenti parole: «oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio».*

9.2

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nel primo comma, sostituire le parole: «più di otto» con le seguenti: «più di quattro».

9.3

LI GOTTI

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nel primo comma, sostituire la parola: «otto» con la seguente: «quattro».

9.4

LEGNINI

Al comma 1, al capoverso «Art. 1129» nel primo comma, sostituire la parola: «otto» con la seguente: «quattro».

9.5

MUSSO

Al comma 1, capoverso «art. 1129», nel primo comma sostituire la parola: «otto» con la seguente: «quattro».

9.6

BALBONI

Al comma 1, capoverso «Art. 1129» nel primo comma, dopo la parola: «otto» inserire le seguenti: «l'amministratore deve essere esterno».

9.7

ALLEGRIANI

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», sostituire i commi terzo e quarto con i seguenti: «L'amministratore nei quindici giorni successivi all'accettazione della nomina stipula una polizza individuale di assicurazione, per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato e a garanzia della restituzione delle somme che il condominio fosse tenuto a pagare, a qualsiasi titolo, per conseguenza di omissioni da lui compiute. Il massimale della polizza deve essere pari, per quanto riguarda la responsabilità civile, a non meno di venti volte dell'ammontare dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea e ad una volta l'ammontare per quanto riguarda la garanzia di restituzione. Se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari, l'amministratore provvede, contestualmente all'inizio dei lavori, ad adeguare i massimali di cui sopra.

Nel caso in cui l'amministratore abbia stipulato polizza di assicurazione per la responsabilità professionale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve avere massimali non inferiori a cinque volte quelli previsti dal terzo comma, ovvero a dieci volte se l'attività comporta l'amministrazione di oltre venti condomini, e l'amministratore procura che venga emessa dall'assicuratore un'appendice di specifica estensione della sua efficacia e validità in favore del condominio.

Il costo della polizza di cui al terzo comma può essere posta a diretto carico del condominio nel caso in cui amministratore sia uno dei partecipanti allo stesso.».

9.8

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1129» nel terzo comma, dopo la parola: «subordinare» sopprimere la parola: «la» ed inserire le seguenti: «l'efficacia della».

9.9

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nel terzo comma, dopo le parole: «del mandato» aggiungere le seguenti: «e a garanzia della restituzione delle somme che il condominio fosse chiamato a pagare, a qualsiasi titolo, per conseguenza di ammissione da lui compiute».

9.10

LEGNINI

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nell'undicesimo comma sostituire le parole da: «Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità» fino alla fine del comma con le seguenti: «Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal n. 3) del dodicesimo comma del presente articolo, almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore».

9.11

MUSSO

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nell'undicesimo comma, sostituire le parole da: «Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità» fino alla fine con le seguenti: «Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal n. 3) del dodicesimo comma del presente articolo, almeno due condomini che rappresentino almeno un decimo del valore dell'edificio, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore».

9.12

GALLONE

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nell'undicesimo comma, sostituire le parole: «i condomini, anche singolarmente,» con le seguenti: «almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio,».

9.13

LI GOTTI

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nel dodicesimo comma, dopo il numero 8) aggiungere il seguente:

«8-bis) l'inerzia di fronte a situazioni che richiedono il suo intervento per la sicurezza».

9.14

ALLEGRIANI

Al comma 1, capoverso «Art. 1129», nel quattordicesimo comma sostituire le parole: «l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta» con le seguenti: «l'ammontare delle spese che prevede di sostenere e del suo compenso».

Art. 13.**13.1**

ALLEGRIANI

Al comma 1, capoverso «Art. 1134», dopo il primo comma, aggiungere il seguente: «Se una deliberazione adottata dall'assemblea non è eseguita, ciascun condomino può diffidare a provvedervi senza indugio l'amministratore o, in mancanza, il condomino eventualmente incaricato. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla diffida senza che questi abbia provveduto, può essere chiesta al tribunale la nomina di un professionista che vi dia luogo. Il tribunale provvede in via d'urgenza, sentite le parti, disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese».

13.2

MERCATALI

Al comma 2, capoverso «Art. 1135» lettera b), dopo le parole: «iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati» inserire le seguenti: «, sotto la supervisione di professionisti abilitati agli interventi da effettuare,».

Art. 16.**16.1**

GIOVANARDI

Al comma 1, capoverso «Art. 1138», sopprimere la lettera b).

Art. 17.**17.0.1.**

MURA

Dopo l'articolo 17, inserire il seguente:

«Art. 17-bis.

1. All'articolo 2770 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

"Si considerano crediti per atti conservativi le anticipazioni delle spese condominiali ordinarie e straordinarie effettuate dai condomini che siano anche semplicemente intervenuti nell'esecuzione immobiliare mediante copia autentica del verbale assembleare non contestato in apposito giudizio e del riparto delle spese condominiali. Tali crediti sono liquidati in prededuzione dopo le spese di cui secondo comma e prima di qualunque altro credito"».

Art. 19.**19.1**

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 64» sostituire le parole: «dalla notificazione o dalla comunicazione» con le seguenti: «dalla sua notificazione».

Art. 20.**20.1**

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 66» sopprimere le parole: «fax o tramite consegna a mano».

Art. 21.**21.1**

SERRA

Al comma 1 capoverso: «Art. 67» sono apportate le seguenti modifiche:

1. *Nel secondo comma sostituire le parole: «a norma dell'articolo 1106 del codice» con le seguenti: «in mancanza provvede per sorteggio il presidente dell'assemblea».*

2. *Nel quarto comma sostituire le parole: «negli affari» con le seguenti: «nelle deliberazioni» e sopprimere la parola: «semplice».*

Art. 23.**23.1**

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 69» nel primo comma, numero 2), aggiungere, infine, il seguente periodo: «In ogni caso in mancanza di deliberazione o in assenza del quorum di maggioranza di cui al comma 1 è l'autorità giudiziaria che provvede alla rettifica o alla modifica anche nell'interesse di un solo condomino a spese esclusive di chi ha dato luogo alla variazione».

Art. 24.**24.0.1**

ALLEGRI

Dopo l'articolo 24, inserire il seguente:

«Art. 24-bis.

«1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente: "Art. 71. – È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale il condominio si trova, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Per essere iscritti nel registro gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale, o se si tratta di società la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione e il codice fiscale di tutti i condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione e dei successivi aggiornamenti del registro, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nell'ottavo comma. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

Nel registro sono indicati, oltre ai dati di cui al terzo comma, la data di iscrizione nel registro, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e al quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. Le sanzioni sono irrogate dalla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nel registro per i cinque anni successivi.

I dati contenuti nel registro sono gestiti con modalità informatizzate e consentono la ricerca sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione e indirizzo del condominio, sia per codice fiscale. Chiunque può ac-

cedere ai predetti dati ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nell'articolo 1129, sesto comma, del codice, che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio, se i condomini non sono più di venti e l'amministratore è un condomino. In tal caso tuttavia l'interessato comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici e il codice fiscale, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui all'ottavo comma, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nel registro. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione. In mancanza, sono applicabili le sanzioni di cui al quinto comma.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili e dagli amministratori.

Non possono essere iscritti nel registro coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione:

1) siano stati condannati con sentenza irrevocabile alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;

2) siano stati condannati con sentenza irrevocabile alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio;

3) siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive; ovvero che:

1) abbiano subito pluralità di protesti cambiari nei ventiquattro mesi precedenti;

2) sono dichiarati interdetti o inabilitati;

I diritti annuali di segreteria per l'iscrizione al registro sono a carico degli iscritti e sono determinati dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sulla base di procedure indicate con cadenza biennale con decreto del Ministro dello sviluppo economico, in misura tale da garantire l'equilibrio finanziario relativo alla tenuta del registro. La tenuta del registro non comporta oneri a carico della finanza pubblica».

Conseguentemente, all'articolo 25, al comma 1, sopprimere il capoverso «Art. 71-bis».

24.0.2

LEGNINI

Dopo l'articolo 24, inserire il seguente:

«Art. 24-bis.

L'art. 71 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente: «Art. 71. – È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio; l'iscrizione deve essere effettuata presso la provincia nella quale si trova il condominio con oneri a carico dei richiedenti»».

Art. 25.**25.1**

MURA

Al comma 1 premettere il seguente:

«01. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 71. Il registro pubblico degli amministratori di condominio è tenuto presso ogni tribunale di circondario.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso le cancellerie dei tribunali nel cui circondario il condominio si trova, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Le spese per la tenuta del registro sono totalmente a carico degli iscritti."».

Conseguentemente, al comma 1, capoverso «Art. 71-bis», apportare le seguenti modifiche:

A. *dopo la lettera «g» aggiungere la seguente «g-bis) che siano iscritti al registro di cui all'articolo 71».*

B. *al quarto comma sostituire le parole: «di cui alle lettere a), b), c), d) ed e)» con le seguenti: «di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g-bis)».*

25.2

PARAVIA

Al comma 1 premettere il seguente:

«01. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 71. È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale il condominio si trova, obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Le spese per la tenuta del registro sono totalmente a carico degli iscritti."».

Conseguentemente, al comma 1, capoverso «Art. 71-bis», apportare le seguenti modifiche:

A. *dopo la lettera «g)» aggiungere la seguente «g-bis) che siano iscritti al registro di cui all'articolo 71»;*

B. *al quarto comma sostituire le parole: «di cui alle lettere a), b), c), d) ed e)» con le seguenti: «di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g-bis)».*

25.3

GALLONE

Al comma 1, premettere il seguente:

«01. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 71. – È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio; l'iscrizione deve essere effettuata presso la provincia nella quale si trova il condominio con oneri a carico dei richiedenti».

25.4

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 71-bis», nel primo comma dopo la parola: «condominio» inserire le seguenti: «oltre gli iscritti in albi e collegi professionali».

25.5

SERRA

Al comma 1, capoverso «Art. 71-bis», nell'ultimo comma, aggiungere, infine, il seguente periodo: «con esclusione per quanto agli iscritti in albi e collegi professionali, almeno una volta ogni sei mesi attraverso la partecipazione ai corsi di aggiornamento tenuti dalle associazioni della proprietà e di categoria maggiormente rappresentative e che rilasceranno i relativi attestati. Entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge con provvedimento del Ministero del lavoro e delle politiche sociali verranno individuate le associazioni di categoria della proprietà e degli amministratori di condominio maggiormente rappresentative. Le successive revisioni verranno effettuate sempre tramite provvedimento del medesimo Ministero una volta ogni cinque anni».

25.7

Vincenzo DE LUCA

Al comma 1, capoverso «Art. 71-quater», nel secondo comma, dopo le parole: «la domanda di mediazione» inserire le seguenti: «, se obbligatoria.».

25.6

DE LILLO, NESSA

Dopo il comma 1, aggiungere il seguente:

«1-bis. Al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1, dell'articolo 5, è sostituito dal seguente:

"1. Sino al 31 dicembre 2017, chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto, ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di pro-

cedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6 del presente decreto. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. Il presente comma non si applica alle azioni previste dagli articoli 37, 140 e 140-*bis* del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, e successive modificazioni.";

b) al comma 1, dell'articolo 11, dopo le parole: "Quando l'accordo non è raggiunto, il mediatore», sono inserite le seguenti: «, se le parti partecipano al procedimento di mediazione e sono assistite da un avvocato,"».

Art. 32.

32.1

SERRA

Al comma 1, sostituire la parola: «sei» con la seguente: «dodici».
