

# DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore MUGNAI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 MAGGIO 2008

## Atti parlamentari – 2 – Senato della Repubblica – N. 399

### XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI – DOCUMENTI

Onorevoli Senatori. – Il testo del presente disegno di legge è frutto di un approfondito e scrupoloso lavoro di studio dell'intera materia condominiale svolto nelle passate legislature in sinergia con tutte le parti interessate.

Da oltre sessant'anni, gli edifici ed i villaggi residenziali in cui si trovano unità immobiliari di proprietà esclusiva sono occasioni di conflittualità spesso sterili e sempre costose.

Quando si tratta di regolare l'uso delle opere, impianti e locali che servono all'uso comune ed anche quando si tratta di regolare gli usi delle proprietà esclusive, i conflitti portati innanzi all'autorità giudiziaria denotano pretese alimentate da feroci individualismi e da ottusi collettivismi. La vita quotidiana di milioni di persone è infestata da queste conflittualità che assume a volte tratti parossistici e che crea un soverchiante carico sulle strutture burocratiche e giudicanti dell'amministrazione della giustizia civile.

In questi decenni, i tentativi e le proposte di riforma complessiva o modifica parziale della disciplina sono stati innumerevoli.

Il disegno di legge non modifica né deroga a principi ritenuti fondamentali. Piuttosto ricomponе in modo sistematico e organico la materia sulle tracce dell'esperienza giurisprudenziale maturata negli ultimi decenni; colma lacune in parte determinate dallo sviluppo del fenomeno e dal progresso tecnologico; contribuisce alla certezza del diritto prevenendo o attenuando possibili conflittualità.

Le sue linee guida sono di tre ordini:

- a) definire lo statuto della proprietà condominiale;
- b) regolare la gestione su livelli accettabili di trasparenza e di responsabilità nei rapporti tra partecipanti e nei confronti dei terzi;
- c) assicurare tutela diretta agli interessi e bisogni primari dei soggetti più esposti negli ambienti condominiali, sia per rimuovere gli ostacoli alla salute, all'incolumità e alla sicurezza, sia per attuare altri diritti fondamentali di pari rango, quali l'accesso agli strumenti di diffusione dell'informazione di massa e alle notizie indispensabili circa la qualità delle persone e dei beni.

**A) Lo statuto della proprietà** condominiale Il fenomeno del condominio negli edifici regolato dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile si caratterizza per la presenza ed in, funzione dell'uso di beni costituiti da «parti» di uso esclusivo e da altre «parti» di uso comune.

La disciplina vigente considera la realtà degli edifici i cui piani o porzioni di piano possono essere utilizzati in via esclusiva soltanto se, contestualmente, vengono utilizzati anche opere, impianti e locali strutturalmente e funzionalmente suscettibili di uso comune.

Negli oltre sessant'anni della sua applicazione, questa disciplina ha regolato anche i condomini orizzontali (villaggi residenziali eccetera) ed è stata ritenuta applicabile ai

condomini di edifici. La conflittualità in materia ha assunto a volte tratti parossistici ed è stata vissuta quotidianamente dai cittadini con un soverchiante carico sulle strutture burocratiche e giudicanti dell'amministrazione della giustizia civile. Il disegno di legge esclude che la proprietà condominiale si concreti in una sorta di convivenza tra le proprietà esclusive (che la giurisprudenza più recente denomina «solitarie») di beni suscettibili di utilizzazione separata e la proprietà comune di altri beni che sono parti dell'organismo edilizio o architettonico in cui le prime si trovano e che servono all'uso comune.

Esclude anche che il condominio possa e debba essere considerato quale aggregato sociale, comunità o associazione; ovvero che si possano prevenire e risolvere i relativi conflitti consegnandoli a una persona giuridica nuova, titolare di diritti e poteri assolutamente diversi e autonomi rispetto a quelli dei condomini.

Considera, invece, che la rilevanza giuridica del fenomeno abbia la sua peculiare funzione di regolare gli interessi (reali e patrimoniali) nella circolazione e nella utilizzazione dei beni collegati. Perciò, innanzitutto, il disegno di legge tutela e garantisce la proprietà immobiliare nel condominio poiché:

a) obbliga a trascrivere gli atti che impongono o vietano specifiche destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle parti comuni;

b) ammette le trascrizioni a favore e contro i condomini e prevede che esse prevalgano su quelle eseguite a favore e contro i singoli condomini in occasione della circolazione delle loro proprietà;

c) riconosce che gli atti che impongono o vietano specifiche destinazioni d'uso di beni immobili o di complessi di beni immobili sono atti che modificano la proprietà;

d) riconosce che anche questo tipo di proprietà ha (deve avere) un suo ambito di autonomia e supera le difficoltà del necessario consenso (unanimità) di tutti i condomini partecipanti sia quando si possano modificare o sostituire le parti comuni senza pregiudicare l'interesse comune e l'interesse (patrimoniale) dei singoli partecipanti sia quando debbano essere compiuti nell'interesse comune atti che riguardano il condominio, sia, infine, quando si tratta di interventi in materia di condomini di edifici (cosiddetti supercondomini);

e) sottolinea la legittimazione alla tutela diretta in caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso che determinano lo statuto della proprietà condominiale ed anche nel caso di mancata esecuzione di delibere legittime e regolarmente approvate.

Le disposizioni che riguardano specificamente la proprietà condominiale quale diritto reale e patrimoniale sono integrate da interventi mirati a conseguire quella «certezza del diritto» da tutti auspicata, sia in tema di applicabilità delle disposizioni dettate in tema di proprietà fondiaria (devono essere espressamente dichiarate applicabili in quanto compatibili con l'«ambiente» condominiale), sia in tema di usucapione (gli atti che comportano il godimento esclusivo di parti comuni, salvo prova contraria, si presumono tollerati dagli altri condomini), sia, più in generale, riguardo all'applicabilità della disciplina della comunione cosiddetta incidentale, la cui funzione è evidentemente diversa, quanto ai modi di acquisto ed ai modi di godimento.

Infine, detta norme specifiche per l'amministrazione dei cosiddetti «supercondomini» e per il computo degli intervenuti e delle maggioranze in assemblea.

**B) La gestione del condominio** Il disegno di legge detta regole più rigorose per la gestione, individuando i compiti e le responsabilità dell'amministratore, con particolare riguardo alla trasparenza e visibilità dei dati necessari per individuare i soggetti e le condizioni dei beni.

Il disegno di legge chiarisce alcuni problemi di rito ed eleva il grado di trasparenza delle decisioni della maggioranza. Prevede inoltre un alto grado di trasparenza per le decisioni che attengono ai valori immobiliari od alla qualità della vita delle persone, riducendo le maggioranze necessarie per interventi innovativi necessari a soddisfare interessi fondamentali e uniformando la disciplina dettata da varie leggi speciali.

Il ruolo dell'amministratore del condominio, una volta assicurata la visibilità ai terzi delle qualità (destinazioni d'uso) delle unità immobiliari, sia comuni sia esclusive, non poteva che riferirsi, innanzitutto, alla «anagrafe condominiale».

Il disegno di legge chiarisce che anche i conduttori a titolo di locazione, stante la lunga durata del rapporto, non possono non avere, salvo patto contrario, la qualità di partecipanti, almeno nelle delibere e, conseguentemente, negli obblighi afferenti alla gestione ordinaria.

Chiarito questo, l'individuazione dei condomini e degli «obbligati» nel condominio da parte dell'amministratore postula un obbligo dei primi nei confronti di quest'ultimo (l'obbligo sussiste, ovviamente, anche nei confronti degli altri partecipanti). Sicché, il testo unificato, da un lato, prevede la formazione del registro di «anagrafe condominiale», dall'altro stabilisce le conseguenze derivanti dalla violazione degli obblighi di comunicazione degli uni e dei compiti dell'altro.

Alla medesima esigenza rispondono le forme di pubblicità-notizia circa l'identità dell'amministratore, sia nei luoghi del condominio, sia nell'elenco previsto nell'ultima disposizione.

Il disegno di legge obbliga l'amministratore a far transitare i fondi del condominio in un conto separato. Ma soprattutto introduce il beneficio della preventiva escussione in favore dei condomini in regola con i pagamenti. L'amministratore è obbligato ad agire nei confronti dei condomini morosi, salvo che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. Se non è stato espressamente dispensato, risponde personalmente dei maggiori danni eventualmente cagionati. In considerazione di tali compiti, che hanno dato origine alle conflittualità segnalate, il disegno di legge prevede che, salvo espressa dispensa dell'assemblea, la nomina sia subordinata alla prestazione di adeguata garanzia.

Una serie di disposizioni di chiusura prevede le ipotesi di revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria con la contestuale nomina di altro amministratore; nonché, com'è ovvio, che l'amministratore debba rendere conto in modo chiaro e comprensibile del suo operato, con criteri sia di competenza sia di cassa.

Sono, in fine, disciplinate le ipotesi estreme di inerzia nella gestione sono regolate.

**C) La tutela diretta di interessi e bisogni primari** Il condominio è un ambiente piccolo piccolo, ma è pur sempre un ambiente (un «tutto») nel quale si trova sia la proprietà immobiliare (con i suoi problemi di circolazione e di godimento), sia la gestione di condomini obbligati e i terzi). A volte, il condominio non è affatto piccolo e, apparentemente, hanno buon gioco ottusi egoismi. Il presente disegno di legge garantisce la tutela diretta dei soggetti interessati al rispetto delle destinazioni d'uso e delle normative di sicurezza, nonché all'attuazione delle deliberazioni collegiali. Ma soprattutto tutela direttamente gli interessi e i bisogni primari dei soggetti più esposti (sicurezza, incolumità, salute, diritto all'informazione, servizi essenziali).

Accorda tutela ai soggetti concretamente portatori dell'interesse alla sicurezza e all'informazione; riduce (e riforma) le maggioranze necessarie per la rimozione delle barriere architettoniche, la realizzazione di parcheggi ed impianti comuni di ricezione dei mezzi dell'informazione di massa. Rimedia infine ad inconvenienti denunciati dall'applicazione della normativa vigente.