

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore VALENTINO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 DICEMBRE 2008

Modifiche agli articoli 1117, 1118, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1129, 1130, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137 e 1138 del codice civile e agli articoli 63, 66, 67, 68, 69, 70 e 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, in materia di disciplina del condominio negli edifici

Onorevoli Senatori. – Il presente disegno di legge è il risultato di uno studio della complessa materia condominiale, svolto nelle trascorse legislature dalla 2^a Commissione (Giustizia) del Senato, che ha preso in considerazione un pressoché simile disegno di legge (v. atto Senato n. 1659 – XIV legislatura), di modifica del codice civile in materia di condominio, del quale sono stati recepiti ed elaborati i principi fondamentali. Si tratta di modifiche che mirano a rendere la disciplina del condominio più aderente alla realtà attuale della vita condominiale e a dirimere i contrasti giurisprudenziali che tanto spesso la contraddistinguono, diminuendo per quanto possibile il copioso contenzioso giudiziario che incide pesantemente sulla già oberata giustizia.

Da qui, dunque, è nata l'esigenza di riformare alcune norme in modo da evitare i sempre più numerosi contrasti della giurisprudenza tutelando nel contempo la proprietà immobiliare nel condominio, senza però modificare i principi fondamentali posti dal codice civile, e quindi escludendo fermamente che il condominio possa qualificarsi come una persona giuridica, titolare di diritti e poteri diversi e autonomi rispetto a quelli dei condomini: ipotesi, questa, prospettata da qualche progetto nell'erronea credenza di evitare così i contrasti giurisprudenziali e le problematiche della vita condominiale.

Modifiche al codice civile

L'articolo 1 del disegno di legge modifica l'articolo 1117 del codice civile integrando più specificatamente la mozione di «parti comuni dell'edificio».

L'articolo 2 modifica l'articolo 1118 del codice civile con la puntualizzazione che la rinuncia al diritto delle cose comuni non esonera dall'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle stesse. Si è inoltre ritenuto necessario statuire quando sia possibile rinunciare al servizio centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, fermo restando l'obbligo al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, per evitare nel futuro eventuali contrasti giudiziari.

L'articolo 3, sostituendo l'articolo 1120, definisce la diversificazione fra innovazione e miglior uso della cosa comune, con la specificazione del parametro per individuare e quantificare il tetto di spesa che, correlato alla trasformazione da effettuare o al mutamento della cosa comune, costituisce il marcatore fra innovazione e miglior uso della cosa comune. Il parametro di riferimento viene individuato nelle spese di importo superiore a un quarto dei costi di esercizio della gestione ordinaria. E tanto per evitare che un qualsiasi *quid novi* possa essere qualificato come innovazione. A tal fine si ricorre all'espressione «opera o manufatti nuovi», per escludere una semplice addizione, ancorché volta a migliorare o potenziare l'uso e godimento della cosa comune.

L'articolo 4 modifica l'articolo 1121 del codice civile identificando la voluttuarietà dell'innovazione correlandola all'*utilitas* dell'intervento o addizione, nel senso che in difetto di «utilità aggiuntiva», ovvero di potenziamento o miglioramento dell'utilità per un

determinato bene o servizio comune, dovendo qualificarsi l'innovazione come voluttuaria, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati dal partecipare alle relative spese. Il quarto comma precisa come effettuare il contributo di spesa, nel caso di successiva partecipazione ai vantaggi dell'innovazione, identificando la quota di spesa in quella originaria, aggiornata secondo i dati ISTAT, essendo piuttosto complicato e a volte impossibile il calcolo delle spese di manutenzione dell'opera stessa, nei vari anni, specialmente nei casi in cui la partecipazione alla innovazione avvenga dopo molti anni.

La modifica dell'articolo 1122 del codice civile, prevista dall'articolo 5 del disegno di legge, è volta ad operare un più incisivo e concludente controllo sugli interventi da effettuarsi da parte del condomino sulla propria unità immobiliare, a tutela della stabilità dell'edificio; a tal fine vengono richiesti una serie di preventivi adempimenti, da sottoporre all'amministratore, prima dell'inizio dei lavori, onde valutare se le opere o gli interventi che il condomino intende effettuare sulla sua proprietà possano o meno compromettere la stabilità dell'edificio e porre lo stesso amministratore in condizioni di esperire tempestivamente il ricorso di cui agli articoli 1171 e 1172 del codice civile.

L'articolo 6 è integra l'articolo 1123 del codice civile al fine di stabilire, una volta per tutte, il criterio di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie relative al servizio di riscaldamento per evitare l'applicazione di criteri erronei, nonché le modalità per il ricalcolo delle superfici radianti in caso di modifica delle stesse e l'addebitabilità della spesa per il tecnico che deve provvedere alla redazione delle nuove tabelle.

L'integrazione all'articolo 1124 del codice civile, prevista dall'articolo 7 del disegno di legge, recepisce una giurisprudenza consolidata la quale ha affermato che il criterio di ripartizione delle spese indicato per le scale vada applicato agli ascensori, essendo identica la *ratio*.

L'articolo 8 sostituisce l'articolo 1125 del codice civile con la precisazione che il criterio di ripartizione della spesa deve estendersi anche alle solette dei balconi o terrazzi a livello limitatamente alla loro parte in aggetto, e tanto per risolvere le incertezze giurisprudenziali e le pronuce spesso contrastanti in materia.

La modifica apportata dall'articolo 9 all'articolo 1126 del codice civile prevede che, fermo restando per le spese relative ai lastrici solari il criterio di ripartizione di un terzo a carico del proprietario e due terzi a carico di tutti gli altri condomini dell'edificio o della parte di esso a cui il lastrico serve da copertura, nel caso in cui il piano o il locale comune (novità quest'ultima inserita nel testo dell'articolo) sottostante il lastrico solare siano coperti parzialmente, la spesa deve essere ripartita in proporzione alle superfici coperte e non all'intera unità immobiliare anche se parzialmente coperta, evitando in tal modo che il proprietario di un'unità immobiliare ricadente in minima parte sotto la copertura sia costretto a contribuire per la totalità dei millesimi. Opportuna è apparsa quindi la precisazione in ordine alla partecipazione alle spese, risolvendo così il dubbio spesso ricorrente se debba farsi riferimento agli interi millesimi o a parte di essi.

Le modifiche apportate dall'articolo 10 all'articolo 1129 del codice civile sono state formulate per meglio tutelare i condomini nei rapporti con l'amministratore, introducendo l'obbligo per quest'ultimo di presentare, all'atto della accettazione della nomina, una polizza assicurativa di responsabilità professionale con massimali pari all'ultimo bilancio consuntivo. I massimali devono essere adeguati nel caso in cui l'assemblea deliberi di eseguire lavori straordinari, stante la necessità di garantire il condominio affinché non rimanga scoperto finanziariamente, nel caso di scorretta gestione o di appropriazione indebita di somme versate per la gestione condominiale. Tale garanzia è già prevista in altri paesi dell'Unione europea. L'ottava comma, che prevede l'abbassamento del *quorum* assembleare per la nomina di un nuovo amministratore, è dettato per evitare che nel caso (ricorrente) di disaccordo fra condomini l'amministratore uscente rimanga indefinitamente nella carica in regime di *prorogatio*.

L'articolo 11 modifica l'articolo 1130 del codice civile integrandolo con la previsione di cui al numero 3), attinente al preventivo di spesa da presentare secondo le modalità di cui al numero 7), e al numero 6), relativo all'obbligo di aprire un conto corrente intestato al condominio, al fine di non creare confusioni gestionali con altri condomini amministrati. La previsione di cui al numero 7) ufficializza quella che oggi è solo una prassi, prescrivendo specificamente che sia messa a disposizione dei condomini la documentazione relativa al bilancio, con contestuale obbligo di inviare ai condomini, almeno quindici giorni prima dell'assemblea, copia del bilancio stesso. La fissazione per legge di un termine massimo di tre mesi dalla fine di ciascun anno di esercizio per la presentazione del rendiconto è tesa ad evitare che tale adempimento possa essere dilazionato sino a due anni, senza poter effettuare un controllo tempestivo. Il numero 11) infine obbliga l'amministratore a fornire al condomino che ne fa richiesta copia della documentazione posta a base del bilancio, addebitandogli la spesa. Per obbligare l'amministratore ad adempiere ai compiti demandatigli da tale innovativa normativa si è previsto che l'inadempimento di uno solo dei doveri stabiliti dal presente articolo consenta l'esperimento della procedura di revoca di cui all'articolo 1129 del codice civile, anche da parte di un solo condomino.

L'articolo 12 inserisce l'articolo 1130-*bis* nel codice civile, con cui si istituisce il consiglio dei condomini, avente funzioni consultive e di controllo, incluso il potere di prendere visione semestralmente dei conti di gestione e, in caso di irregolarità, di invitare l'amministratore ad indire una assemblea straordinaria, al fine implicito di riferirne all'organo collegiale condominiale perché possa adottare gli opportuni provvedimenti, fra i quali quello di revocare l'amministratore e di nominarne un altro in sua sostituzione. In caso l'amministratore non vi provveda, è prevista la convocazione ex articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, anche ad iniziativa di un solo dei componenti del consiglio. Nel caso di inerzia dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore, ciascuno dei componenti del consiglio può rivolgersi all'autorità giudiziaria, e ciò per supplire all'ipotesi che non si riesca a raggiungere il *quorum* per la nomina del nuovo amministratore. Casistica, quest'ultima, ricorrente a seguito della costituzione di due o più contrapposte correnti di condomini che appoggiano uno o altri candidati alla carica. La norma è finalizzata, con l'istituzione del consiglio dei condomini, ad evitare quei casi, purtroppo non isolati, in cui l'amministratore per inerzia, incapacità od altro omette di versare i contributi previdenziali o di pagare le utenze o forniture fatte al condominio. Tali omissioni comportano sanzioni e more delle quali i condomini vengono a conoscenza solo a fine esercizio, e più precisamente in sede di rendiconto finale: possibilità dagli effetti devastanti, qualora il condominio non possa ripetere le somme all'amministratore, non avendo questi nulla da perdere.

La modifica all'articolo 1132, prevista dall'articolo 13, è volta a precisare che il dissenso alle liti può essere validamente esercitato solo nel caso di controversie instaurate fra il condominio e terzi e non pure per quelle che riguardano il condominio ed i condomini (si abbia a mente la impugnazione di una delibera assembleare).

L'articolo 14 aggiunge un secondo comma all'articolo 1133 del codice civile stabilendo che il condomino possa impugnare i provvedimenti adottati dall'amministratore mediante ricorso all'assemblea, convocata direttamente dal condomino interessato secondo le modalità previste dall'articolo 66 delle disposizioni, per l'attuazione di codice civile.

L'articolo 15, che sostituisce l'articolo 1134 del codice civile, statuisce, ai fini del rimborso delle spese al condomino che le ha anticipate, l'obbligo di provare che la spesa urgente è stata effettuata a seguito dell'inerzia dell'amministratore, per scoraggiare in tal modo il condomino dall'effettuare spese avventate, come per il caso ricorrente e tristemente notorio di chiamata delle ditte di pronto intervento di spurgo, che presentano, poi, conti astronomici.

L'articolo 16 apporta alcune modifiche all'articolo 1135 del codice civile prevedendo: al

numero 1), la specificazione del potere dell'assemblea di nominare l'amministratore e fissare la misura del suo compenso; al numero 3), che il rendiconto deve essere annuale; al numero 4), che l'assemblea è legittimata ad approvare gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresi quelli imposti dalla legge, costituendo se occorre un fondo speciale; al numero 5), che l'assemblea nomina i membri del consiglio dei condomini di cui all'articolo 1130-bis.

La variazione apportata dall'articolo 17 all'articolo 1136 del codice civile presenta una innovazione importante per la validità della costituzione della assemblea, per la quale si è ritenuto di eliminare la prima convocazione che per l'elevato *quorum* abitualmente va deserta e pertanto risulta *inutiliter* statuita.

L'articolo 18 modifica, all'articolo 1137 del codice civile, il termine per l'impugnativa delle delibere da trenta a quarantacinque giorni, con la precisazione che tale termine deve essere rispettato a pena di decadenza, sia per i motivi di annullabilità che di nullità. La precisazione è volta ad evitare sia le incertezze venutesi a creare a seguito delle oscillazioni giurisprudenziali in ordine all'identificazione dei casi di nullità e di annullabilità, sia il sussistere dell'incertezza legata all'inesistenza di un limite temporale per proporre l'impugnazione per i casi di nullità, che potrebbe essere spiegata anche a distanza di anni.

Si prevede, inoltre, il tentativo di conciliazione, da esperire in sede di prima comparizione, che teoricamente potrebbe evitare la prosecuzione di un giudizio che certamente impegna la giustizia, dai tempi notoriamente non brevi, anche se poi in pratica si sono registrati più esiti negativi che positivi; peraltro l'ultimo comma, con la statuizione della decadenza dall'azione nel caso di mancata comparizione, ha inteso scoraggiare il comportamento assenteistico del ricorrente al fine di trovare un teorico ma possibile bonario componimento della controversia.

L'articolo 19 apporta modifiche all'articolo 1138 del codice civile che mirano ad assicurare l'inderogabilità dei criteri di ripartizione delle spese, fissati dalla normativa sostanziale, ovvero dei criteri fissati dal regolamento di condominio contrattuale incidenti sui diritti soggettivi salva la approvazione di eventuali deroghe con assenso totalitario, ad eccezione del divieto che le unità immobiliari siano adibite allo svolgimento della prostituzione.

La novità più importante è data dall'inserimento degli ultimi tre commi con i quali si è imposto l'obbligo della trascrizione del regolamento di condominio che assume rilevanza nodale più che per la trascrizione del regolamento contrattuale, apprestato dal costruttore venditore, soprattutto per i regolamenti convenzionali e per le modifiche ai regolamenti contrattuali originari, che in difetto di trascrizione o di richiamo nei singoli contratti di compravendita non possono essere opposte agli acquirenti o loro successivi aventi causa. A tal fine viene semplificata la procedura di trascrizione dei predetti regolamenti che avviene con la presentazione del verbale di approvazione sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea condominiale con firme autenticate. E tanto per obbligare il conservatore ad eseguire tali trascrizioni, alle quali attualmente non ritiene di dover ottemperare.

Modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

Per quanto attiene alle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'articolo 20 ne modifica l'articolo 63, prevedendo la sospensione di servizi ed utenze in danno del condomino moroso e l'applicazione di una indennità di mora pari all'interesse legale.

La *ratio* della modifica è evidente, nel senso che si tenta di scoraggiare fattivamente la morosità, spesso congenita, di alcuni condomini che indubbiamente influisce negativamente nella gestione condominiale.

Un'ulteriore modifica consiste nella liberazione dal vincolo di solidarietà per i condomini in regola con i pagamenti, per cui l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e

non corrisposte da ciascun condomino.

Lo stesso articolo disciplina i criteri da porre a base dei rendiconti dell'amministratore, che debbono essere redatti in termini più analitici e dettagliati, nonché statuisce la solidarietà nel pagamento degli oneri condominiali, nei casi di vendita, fra acquirente e venditore della unità immobiliare, fino al momento in cui il condomino venditore ha inviato copia autentica del titolo di trasferimento del diritto di proprietà all'amministratore.

Si specifica, infine, che l'amministratore ed il consiglio dei condomini sono tenuti ad inviare su richiesta della parte venditrice al notaio rogante una certificazione relativa allo stato di pagamento degli oneri condominiali, compresi quelli derivanti da una delibera assunta precedentemente dall'assemblea ma non ancora eseguita e da eventuali liti in corso, a tutela dell'acquirente dell'unità immobiliare.

L'articolo 21 modifica l'articolo 66 solo per ciò che riguarda il termine di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, che è portato da cinque a quindici giorni per dare al condomino un periodo di tempo più lungo, utile per aggiornarsi per l'intervento in assemblea.

L'articolo 22 modifica l'articolo 67 fissando il limite per le deleghe in assemblea, rapportato ad un quinto dei partecipanti al condominio e ad un quinto del valore proporzionale, ed introduce il divieto per l'amministratore di ricevere deleghe, nonché il divieto di esprimere il suo voto relativamente al consuntivo nel caso che sia anche condomino.

L'articolo 23 modifica l'articolo 68 puntualizzando che nella ripartizione della spesa per le riparazioni delle cose comuni va tenuto conto anche dell'uso potenziale delle stesse e prevedendo altresì la possibilità di millesimare i locali comuni che, a seguito della perdita della originaria destinazione (ad esempio locale ex caldaia dell'impianto centralizzato di riscaldamento), sono divenuti potenzialmente idonei a produrre reddito con una locazione.

Si precisa poi che nella determinazione dei valori millesimali si deve tener conto del mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso che esso comporti una maggiore e più intensa utilizzazione dei beni e servizi comuni. Si abbiano a mente, in proposito, gli uffici o studi professionali con considerevoli afflussi di pubblico che comportano una maggiore utilizzazione delle cose e servizi comuni.

L'articolo 24 sostituisce l'articolo 69 prevedendo che nel caso di variazioni delle originarie volumetrie alle unità immobiliari private il costo della revisione millesimale deve restare a carico del condomino che le ha effettuate e aggiungendo, fra i motivi di revisione delle carature millesimali, il caso di mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari allorché comporti una maggiore e più intensa utilizzazione dei beni e servizi. Viene poi innovativamente disciplinato l'*iter* processuale per la revisione delle tabelle millesimali in caso di mancato accordo totalitario, stabilendo che qualora si voglia ricorrere all'autorità giudiziaria (per evitare che la notifica come attualmente previsto debba essere fatta a tutti i condomini, risultando così alquanto gravosa ed onerosa per i grandi edifici in condominio) va chiamato in causa solo il condominio in persona dell'amministratore *pro tempore*, il quale è tenuto nel termine di venti giorni dalla data di notifica dell'atto introduttivo del giudizio ad informarne tutti i condomini, inviando loro copia della citazione a mezzo raccomandata, sotto pena, in difetto, di revocabilità e risarcimento di eventuali danni, ferma restando la possibilità delle parti in causa, in caso di mancata o incompleta comunicazione da parte dell'amministratore, di chiedere al giudice adito di ordinare la comunicazione dell'atto introduttivo della lite anche a mezzo di pubblici proclami o con qualsiasi altro mezzo equivalente.

L'articolo 25 modifica l'articolo 70 attribuendo all'amministratore la possibilità di stabilire una pena pecuniaria, la cui entità è deliberata dall'assemblea in via preventiva annuale, per le infrazioni al regolamento di condominio, e ciò nell'interesse di tutti al fine di garantire rispetto e ordine nell'ambito della vita condominiale.

L'articolo 26, infine, modifica l'articolo 71, prevedendo una serie di adempimenti a carico del condomino tra i quali l'obbligo di comunicare immediatamente all'amministratore le variazioni di residenza e domicilio, il trasferimento di proprietà e via di seguito. Adempimenti volti tutti a dare certezza sia per le convocazioni dell'assemblea sia in ordine ai soggetti tenuti al pagamento degli oneri condominiali, stabilendo altresì che il cosiddetto «condomino apparente», cioè colui che abbia tenuto un comportamento concludente tale da farlo apparire come proprietario dell'unità immobiliare, sia tenuto al pagamento degli oneri condominiali.