

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2947

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PISTONE, CENTO, BENVENUTO

Modifiche al codice civile in materia di condominio negli edifici

Presentata il 2 luglio 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge intende introdurre modifiche alla disciplina normativa recata dal codice civile in materia di condominio e avviare l'iniziativa per l'adozione di un testo unico delle molteplici norme introdotte nel corso degli anni in materia condominiale (barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, risparmio energetico, risanamento e recupero dei quartieri degradati).

Le modifiche intendono affrontare il problema della personalità giuridica del condominio chiamato a nuovi e molteplici compiti, funzioni e adempimenti anche imposti da normative pubblicistiche e comunitarie e da regolamentazioni fiscali e tributarie, come pure farsi carico dei pro-

blemi connessi alla gestione del complessi immobiliari costruiti da più edifici cosiddetti « super condomini ».

Le modifiche introdotte alla disciplina dei compiti amministrativi tendono ad assicurare garanzie di efficienza e di trasparenza nell'espletamento del mandato con specifiche norme che prevedono garanzie assicurative e più precise caratterizzazioni del bilancio condominiale.

L'istituzione del consiglio di condominio ha lo scopo di assicurare precise funzioni di controllo e consultive agli utenti del servizio condominiale.

La modifica introdotta in materia di impugnativa delle delibere condominiali tende da un lato a garantire termini più congrui per l'esercizio del diritto opposi-

tivo di ciascun condomino, ma nel contempo introduce la possibilità di esperire tentativi di conciliazione stragiudiziale al fine di superare l'attuale difficile esercizio dei diritti nell'ambito della giustizia civile ordinaria.

Viene introdotto un principio di modificabilità a maggioranza del regolamento condominiale per superare gli ostacoli e le difficoltà determinati dai cosiddetti regolamenti contrattuali.

Vengono introdotte specifiche regolamentazioni in materia di conflitto di interessi tra condomini e condominio come pure specifiche norme che limitano alcuni poteri dell'amministratore, ad esempio in

materia di attribuzione allo stesso di deleghe.

Inoltre, la disposizione che introduce la possibilità di sanzione pecuniaria nell'ambito del regolamento condominiale, oltre a superare l'anacronismo di una somma risalente agli anni quaranta, provvede ad elevare l'entità dell'infrazione a norme regolamentari attinenti alla tutela ambientale nell'ambito condominiale.

In materia di maggioranze vengono, infine, introdotte correzioni al *quorum* necessario per approvare le innovazioni, al fine di equilibrare il peso delle unità immobiliari in rapporto alla caratura millesimale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Modifiche al codice civile).

1. All'articolo 1117 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« Il condominio ha capacità giuridica in relazione alla conservazione, al risanamento, all'amministrazione e alla gestione dei beni comuni che lo costituiscono e ad ogni altro atto o adempimento previsto dalla legge e la esercita con le modalità stabilite dall'articolo 1131 ».

2. Dopo l'articolo 1119 del codice civile, è inserito il seguente:

« ART. 1119-bis (*Complesso condominiale*). Ove uno o più beni tra quelli indicati nell'articolo 1117 siano di proprietà comune a due o più edifici costituenti ciascuno autonomo condominio, il complesso condominiale adotta un regolamento approvato, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, anche da ciascun condominio costituente il complesso. Con il regolamento si può stabilire che all'assemblea del complesso condominiale partecipino gli amministratori e i consiglieri di ciascun condominio del complesso condominiale in rappresentanza del condominio dagli stessi amministrato ».

3. All'articolo 1129 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al secondo comma, le parole: « un anno » sono sostituite dalle seguenti: « due anni »;

b) al terzo comma, le parole: « per due anni » sono sostituite dalle seguenti: « centoventi giorni dal termine dell'esercizio »;

c) al quarto comma, sono aggiunte, in fine, le parole: « , tenuto presso lo sportello unico dell'edilizia di cui all'articolo 5

del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Presso lo stesso sportello sono depositati il regolamento di condominio e il fascicolo di fabbricato ove previsto »;

d) dopo il quarto comma sono aggiunti i seguenti:

« La funzione di amministratore può essere svolta da persona fisica e da società. L'amministratore è obbligato a fornire adeguata garanzia assicurativa o a mezzo fideiussione al condominio amministrato.

Il rendiconto condominiale è redatto in una forma idonea a consentire una chiara verifica delle voci di spesa e di entrata e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste.

Ogni condomino e conduttore di unità immobiliare ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi.

Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per cinque anni dalla data dell'ultima registrazione.

L'assemblea nomina unitamente all'amministratore un consiglio di condominio che è composto da non meno di tre condomini per edifici di oltre nove unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo e, su delega dell'assemblea, quando per qualsiasi causa manchi il legale rappresentante del condominio, può assumere in via provvisoria le funzioni dell'amministratore, anche nel caso di dimissioni di questo o di scadenza dell'incarico senza che l'assemblea abbia provveduto alla nuova nomina ».

4. All'articolo 1136, quinto comma, del codice civile, le parole: « i due terzi » sono sostituite dalle seguenti: « almeno la metà ».

5. All'articolo 1137 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al terzo comma, le parole: « trenta giorni » sono sostituite dalle seguenti: « quaranta giorni »;

b) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Tale termine è di novanta giorni ove il regolamento di condominio preveda il ricorso a procedure di conciliazione stragiudiziale delle controversie presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o altri organismi, ovvero nell'ambito di attività conciliative svolte dalle associazioni di rappresentanza dei proprietari, dei conduttori e degli amministratori ».

6. All'articolo 1138, terzo comma, del codice civile, dopo il primo periodo è inserito il seguente: « Con la stessa maggioranza è modificabile il regolamento anche se redatto e adottato alla costituzione del condominio ».

ART. 2.

(Modifiche alle disposizioni di attuazione del codice civile).

1. Al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, recante disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 66, primo comma, le parole: « che rappresentino un sesto del valore dell'edificio » sono soppresse;

b) all'articolo 67 sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« All'amministratore non possono essere conferite deleghe.

Ove il condominio debba deliberare su una materia in cui vi sia conflitto di interessi tra il condominio medesimo e uno o più condomini, questi ultimi non possono esercitare il diritto di voto.

L'amministratore, se condomino, non può votare nelle deliberazioni riguardanti la sua responsabilità »;

c) all'articolo 70, le parole: « lire cento » sono sostituite dalle seguenti: « euro cinquanta » e sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « elevabili sino ad euro

cento ove l'infrazione riguardi norme attinenti la tutela ambientale e la salubrità nell'ambito del condominio; i relativi proventi sono versati in un fondo per la salvaguardia ambientale dell'edificio ».

ART. 3.

(Delega al Governo per l'emanazione di un testo unico in materia di comunione e condominio degli edifici).

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un decreto legislativo, recante un testo unico nel quale sono riunite e coordinate le disposizioni legislative vigenti in materia di comunione e condominio degli edifici, ivi comprese le disposizioni che regolamentano adempimenti pubblici del condominio e degli amministratori.

€ 0,26



14PDL0033420