



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori PASTORE, SARO, AMATO, GHIGO, COSTA, LUSI, VICARI, NESSA, CARRARA, BETTAMIO, BATTAGLIA, IZZO, TANCREDI e FLERES

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 6 MAGGIO 2008

Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici

ONOREVOLI SENATORI. - Il disegno di legge si propone anzitutto di aggiornare la normativa disciplinata dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, in materia di condominio negli edifici, normativa ormai ritenuta in parte superata, considerata la notevole evoluzione che in oltre cinquant'anni ha subito la proprietà edilizia e, segnatamente, la proprietà condominiale; si propone inoltre di risolvere le problematiche connesse alla pubblicità dei fatti condominiali, pubblicità mai attuata, in parte per il venire meno dell'ordinamento corporativo su cui era imperniata, in parte per il difficile raccordo tra gli istituti condominiali e quelli inerenti i diritti reali.

Le direzioni di intervento possono così riassumersi:

- 1) attribuire al condominio capacità giuridica speciale;
- 2) conferire la facoltà di accertare la cessazione della qualità condominiale di parti comuni ed acquisire al condominio altre parti;
- 3) disciplinare *ex novo* la pubblicità dei fatti condominiali ed in particolare del regolamento di condominio;
- 4) integrare la normativa con previsione di figure non disciplinate *ex professo*;
- 5) chiarire il significato di alcune norme che hanno dato luogo a difficoltà interpretative.

L'attribuzione al condominio della capacità giuridica speciale si giustifica sulla base della considerazione che il condominio (così come, ad esempio, le associazioni non riconosciute) costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi che ben può formare centro di imputazione di rapporti giuridici, individuati in ragione

della correlazione con la gestione del condominio stesso; il riconoscimento esplicito della capacità giuridica consente di istituire una vera e propria forma di rappresentanza organica del condominio, particolarmente utile allorché si tratti di compiere atti dispositivi in genere per i quali, allo stato della vigente legislazione, occorrerebbe il consenso di tutti i condomini.

Il secondo degli scopi che ci si prefigge consiste nell'introdurre una disciplina relativa sia alla perdita della qualità condominiale di alcune parti comuni (si pensi, ad esempio, all'ipotesi di un condominio che deliberi di non avvalersi più del servizio di portierato e che sia provvisto di alloggio del portiere e di altri locali a ciò adibiti) sia all'acquisizione di altre parti condominiali, di altri beni cioè che si vogliono porre a servizio del condominio successivamente alla costituzione del condominio stesso. L'attuale normativa impedisce ogni atto di disposizione (vendita o acquisto) che non abbia il consenso di tutti i condomini espresso nelle ordinarie forme contrattuali.

Viene quindi disciplinata la pubblicità di una serie di notizie riguardanti la vita del condominio, istituendo il registro del condominio presso l'Agenzia del territorio del Ministero delle finanze ove è sito l'immobile.

Viene poi regolamentata la trascrizione dei regolamenti di condominio, che comportino la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti di cui all'articolo 2643 del codice civile e vengono introdotte alcune norme di aggiornamento; infine, con opportune modifiche, vengono chiarite alcune disposizioni che hanno dato luogo a contrasti interpretativi.

Passando all'esame analitico delle singole disposizioni, si fa presente quanto segue.

L'articolo 1 modifica l'articolo 1117 del codice civile, attribuendo al condominio, costituito da tutti i proprietari delle unità che lo compongono, capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge, statuendo che la sua rappresentanza è disciplinata dall'articolo 1131 (conseguentemente modificato dal successivo articolo 6); di conseguenza si stabilisce che i casi di cessazione della qualità di bene condominiale, ovvero di acquisizione al condominio di altre parti comuni, sono determinati dall'assemblea dei condomini la quale ha quindi potestà di deliberare in merito, quale organo di amministrazione del condominio stesso.

L'articolo 2 aggiunge all'articolo 1118 del codice civile un comma diretto a disciplinare in maniera più organica le competenze e le procedure relative alla determinazione delle tabelle millesimali, attribuendo un vero e proprio valore contrattuale alla determinazione consensuale, senza possibilità di contestazione.

L'articolo 3, modificando l'articolo 1129 del codice civile, introduce la possibilità che nel condominio composto da più di trenta condomini il regolamento possa affidare l'amministrazione ad un consiglio di amministrazione composto da un numero pari di condomini o di loro aventi diritto e dall'amministratore che lo presiede. Il medesimo articolo introduce l'istituto della conferma tacita dell'amministratore e ne prevede la revocabilità da parte dell'autorità giudiziaria nei casi in cui non adempia ai propri obblighi ovvero se vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità.

L'articolo 4 modifica la normativa concernente la pubblicità dei fatti condominiali, provvedendo ad istituire il registro dei condomini, ove saranno pubblicati gli atti di cui al quarto comma dell'articolo 1129 ed al quarto comma dell'articolo 1138 del codice civile; la norma prevede inoltre che il

registro sia tenuto dall'Agenzia del territorio del Ministero dell'economia e delle finanze ove è sito l'immobile, con sistemi informatici, avvalendosi della rete telematica della pubblica amministrazione, e garantendone la diffusione a livello nazionale; al regime attuativo e transitorio provvede il successivo articolo 12.

L'articolo 5 indica gli obblighi dell'amministratore del condominio stabilendo, in particolare:

a) l'obbligo di tenere i registri di contabilità, il registro del consiglio di amministrazione e delle assemblee, sottoponendoli a validazione preventiva in modo da garantire la fedeltà di dati e notizie e comunicandone gli estremi al registro dei condomini;

b) l'obbligo di convocare ogni anno l'assemblea per le deliberazioni previste dall'articolo 1135, entro tre mesi dalla chiusura della gestione;

c) l'obbligo di richiedere la trascrizione del regolamento prevista dall'articolo 1138, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione.

La trascrizione è attuata dal notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto di approvazione del regolamento da parte dell'unico proprietario originario ovvero ha redatto il verbale dell'assemblea condominiale che lo approva, nel caso in cui si debba provvedere anche alla trascrizione *ex* articolo 2643 del codice civile, pure novellato, e quindi si renda obbligatorio il ministero notarile.

L'articolo 6 aggiunge all'articolo 1131 del codice civile un comma che attribuisce espressamente all'amministratore (o ad un condomino designato dall'assemblea) la rappresentanza del condominio per gli atti di cui all'articolo 1117, come modificato dall'articolo 1 del presente disegno di legge.

L'articolo 7 modifica l'articolo 1135 del codice civile, prevedendo l'approvazione sia del regolamento di condominio che delle tabelle millesimali e loro eventuali modifiche da parte dell'originario unico proprietario

dell'edificio; introduce inoltre tra i poteri dell'assemblea sia quello di accertare la cessazione della qualità di bene condominiale di cui all'articolo 1117, come modificato dall'articolo 1, attribuendo a tale deliberazione, purché assunta con le forme previste dall'articolo 1136 del codice civile (atto pubblico o scrittura privata autenticata), il valore di titolo per la trascrizione di cui all'articolo 2643 e per la voltura catastale, sia quello di autorizzarne la vendita, nonché quello di acquisire al condominio parti di uso comune, legittimando l'amministratore a stipulare gli atti necessari.

L'articolo 8 modifica l'articolo 1136 del codice civile, introducendo nel primo comma l'obbligo per i condomini di dare notizia all'amministratore di ogni atto che comporti variazione del proprio diritto o della sua titolarità, prevedendo che, in caso di omissione e salvo il risarcimento del danno, l'assemblea è validamente tenuta rispetto all'inaudiente.

La lettera *b*) introduce una norma di ricordo, mentre la lettera *c*) prevede la forma pubblica per il verbale di assemblea da trasciversi a norma dell'articolo 2643 del codice civile (vedi articolo 10 che segue).

L'articolo 9 attribuisce al regolamento di condominio la disciplina dei rapporti tra le parti comuni dell'edificio, tra queste e le singole proprietà e tra le singole proprietà tra loro, colmando una lacuna normativa che ha dato luogo a innumerevoli incertezze.

L'articolo 10 integra l'articolo 2643 del codice civile, prevedendo espressamente tra gli atti da rendere pubblici a mezzo della trascrizione i regolamenti di condominio allorché operino la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti menzionati nello stesso articolo 2643, ovvero discipli-

nino i rapporti di cui all'articolo 1138, comma secondo (vedi articolo 9).

L'articolo 11 apporta le opportune modifiche all'articolo 2659 del codice civile al fine di rendere possibile la trascrizione dei regolamenti condominiali e la pubblicità di tutti i fatti condominiali, prevedendo che le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare non solo gli elementi identificativi del condominio stesso in base alla toponomastica comunale (anziché le generalità dei singoli condomini), ma anche tutte le unità costituenti il condominio.

L'articolo 12, infine, introduce le disposizioni di attuazione e transitorie per disciplinare il sistema di pubblicità del registro dei condomini di cui all'articolo 4, stabilendo che tale sistema debba trovare piena attuazione entro il termine massimo di tre anni dalla data di entrata in vigore della legge, e che detto sistema sia disciplinato con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge; è previsto in particolare il rilascio, anche per corrispondenza o per via telematica, a chiunque ne faccia richiesta, di certificati di iscrizione nel registro o di certificati attestanti il deposito di atti a tal fine richiesti o di certificati che attestino la mancanza di iscrizione, nonché di copia integrale o parziale di ogni atto per il quale siano previsti l'iscrizione o il deposito nel registro, in conformità alle norme vigenti.

Si stabilisce infine che le norme relative alla pubblicità sul registro dei condomini entrino in vigore contestualmente al regolamento.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 1117 del codice civile sono aggiunti i seguenti commi:

«La cessazione della qualità di bene condominiale ovvero l'acquisizione al condominio di altre parti comuni sono deliberate dall'assemblea dei condomini.

Tutti i proprietari di cui al primo comma costituiscono il condominio.

Il condominio ha capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge ed è rappresentato a norma dell'articolo 1131».

Art. 2.

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

«Tale valore è accertato da un consulente tecnico mediante la predisposizione di tabelle millesimali approvate dall'assemblea dei condomini. Contro tale deliberazione, ove si eccepisca la correttezza dell'accertamento, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che decide con sentenza; il ricorso non è ammesso qualora il valore sia stato determinato consensualmente».

Art. 3.

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

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: «Ove l'edificio condominiale sia composto da più di trenta condo-

mini, il regolamento può stabilire che l'amministrazione sia affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero pari di condomini o di loro aventi diritto e dall'amministratore che lo presiede»;

b) al secondo comma, dopo le parole «un anno» sono inserite le seguenti «,salvo conferma tacita,»;

c) il terzo comma è sostituito dal seguente:

«Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se non adempie ai propri obblighi ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità».

Art. 4.

1. L'articolo 71 delle disposizioni d'attuazione e transitorie del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 71. - Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1138 del codice civile è tenuto dall'Agenzia del territorio del Ministero dell'economia e delle finanze ove è sito l'immobile, con sistemi informatici, avvalendosi della rete telematica della pubblica amministrazione.

L'ufficio deve provvedere alla tenuta del registro in conformità alle disposizioni del codice civile e del relativo regolamento, sotto la sorveglianza del dirigente dell'ufficio.

La predisposizione, la tenuta, la conservazione e la gestione, secondo tecniche informatiche, del registro ed il funzionamento dell'ufficio sono realizzati in modo da assicurare completezza e organicità di pubblicità per tutti gli atti soggetti ad iscrizione, garantendo la tempestività dell'informazione su tutto il territorio nazionale».

Art 5.

1. All'articolo 1130 del codice civile, primo comma, sono aggiunti in fine i seguenti numeri:

«4-bis) provvedere alla tenuta del registro delle riunioni dell'assemblea e di quello del consiglio di amministrazione, se istituito, e dei registri contabili obbligatori per legge e di quelli stabiliti nel regolamento di condominio e, comunque, di quelli necessari per la tenuta di una contabilità che assicuri chiarezza e veridicità dei dati; detti registri, prima di essere posti in uso, devono essere numerati e bollati con le modalità di cui all'articolo 2215 e comunicati al registro di cui all'articolo 1129, quarto comma;

4-ter) richiedere la trascrizione del regolamento prevista dall'articolo 1138, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione; la trascrizione di cui all'articolo 2643 è eseguita entro lo stesso termine dal notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto di approvazione da parte dell'unico proprietario originario ovvero ha redatto il verbale dell'assemblea condominiale; in tal caso il notaio provvede anche alla trascrizione di cui all'articolo 1138;

4-quater) convocare ogni anno l'assemblea per le deliberazioni previste dall'articolo 1135, entro tre mesi dalla chiusura della gestione».

Art. 6.

1. All'articolo 1131 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«L'amministratore, o un condomino designato dall'assemblea, rappresenta il condominio per gli atti di cui all'articolo 1117, quarto comma».

Art. 7.

1. All'articolo 1135 del codice civile, primo comma, sono aggiunti, in fine, i seguenti numeri:

«4-bis) alla approvazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali e loro eventuali modifiche, salvo che non siano stati predisposti dall'originario unico proprietario dell'edificio;

4-ter) all'accertamento della cessazione della qualità di bene condominiale di cui all'articolo 1117, secondo comma, autorizzando se del caso la vendita; la deliberazione assunta con le forme previste dall'articolo 1136 costituisce titolo per la trascrizione di cui all'articolo 2643 e per la voltura catastale;

4-quater) all'autorizzazione ad acquisire al condominio parti di uso comune, legittimando l'amministratore a stipulare gli atti necessari».

Art. 8.

1. All'articolo 1136 del codice civile sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo:

«I titolari di diritti reali hanno l'obbligo di dare notizia all'amministratore di ogni atto che comporti variazione del diritto o della sua titolarità. In caso di omissione e salvo il risarcimento del danno, l'assemblea è validamente tenuta rispetto all'inadempiente»;

b) al quinto comma, dopo le parole: «articolo 1120» sono inserite le seguenti: «e quelle di cui ai numeri 4-ter e 4-quater dell'articolo 1135»;

c) al settimo comma è aggiunto il seguente periodo: «Il verbale di assemblea da trascriversi a norma dell'articolo 2643 del codice civile è redatto da notaio».

Art. 9.

1. All'articolo 1138 del codice civile, dopo il primo comma è inserito il seguente:

«Il regolamento inoltre disciplina i rapporti tra le parti comuni dell'edificio, tra queste e le singole proprietà e tra le singole proprietà tra loro».

Art. 10.

1. All'articolo 2643 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente numero:

«14-bis) i regolamenti di condominio che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti menzionati nei numeri da 1 a 14 ovvero disciplinano i rapporti di cui all'articolo 1138, comma secondo».

Art. 11.

1. All'articolo 2659 del codice civile, primo comma, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla fine del numero 1) è aggiunto il seguente periodo: «Le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare gli elementi identificativi del condominio in base alla toponomastica comunale.»;

b) alla fine del numero 4) è aggiunto il seguente periodo: «Le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare tutte le unità costituenti il condominio».

Art. 12.

1. Il sistema di pubblicità di cui all'articolo 4 deve trovare piena attuazione entro di tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Con regolamento emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto

1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le norme di attuazione dell'articolo 4 che dovranno prevedere in particolare il rilascio, anche per corrispondenza e per via telematica, a chiunque ne faccia richiesta, di certificati di iscrizione nel registro o di certificati attestanti il deposito di atti a tal fine richiesti o di certificati che attestino la mancanza di iscrizione, nonché di copia integrale o parziale di ogni atto per il quale siano previsti l'iscrizione o il deposito nel registro, in conformità alle norme vigenti.

3. Le norme relative alla pubblicità sul registro dei condomini entrano in vigore contestualmente al regolamento di cui al comma 2.

