CAMERA DEI DEPUTATI N. 1401

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

RIBOLLA, MOLINARI, IEZZI, ANDREUZZA, BADOLE, BAZZARO, BELLACHIOMA, BELOTTI, BIANCHI, BILLI, BINELLI, BISA, BOLDI, BONIARDI, BORDONALI, BUBISUTTI, CAFFARATTO, CAPARVI, CAPITANIO, VANESSA CATTOI, CAVANDOLI, CECCHETTI, COIN, COLLA, COLMELLERE, COMAROLI, COVOLO, DARA, DE ANGELIS, DE MARTINI, DI SAN MARTINO LORENZATO DI IVREA, DONINA, FANTUZ, FERRARI, FOGLIANI, FOSCOLO, FRASSINI, FURGIUELE, GASTALDI, GIACOMETTI, GOBBATO, GOLINELLI, GRIMOLDI, GUSMEROLI, INVERNIZZI, LEGNAIOLI, LOCATELLI, LOLINI, EVA LORENZONI, LUCCHINI, MARCHETTI, MORELLI, MOSCHIONI, MURELLI, PANIZZUT, PAOLINI, PATELLI, PATERNOSTER, PETTAZZI, PIASTRA, PICCOLO, PRETTO, RACCHELLA, TARANTINO, TATEO, TIRAMANI, TONELLI, TURRI, VALBUSA, VALLOTTO, VINCI, VIVIANI, ZICCHIERI, ZIELLO, ZORDAN

Modifiche all'articolo 2741 del codice civile, in materia di crediti del condominio nei procedimenti di esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare, e all'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del medesimo codice, in materia di sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio

Presentata il 27 novembre 2018

ONOREVOLI COLLEGHI ! – La presente proposta di legge affronta due questioni particolarmente rilevanti che concernono il condominio.

La prima questione riguarda la presenza di condomini morosi, che costituisce un noto problema sia per i condomini in regola con i pagamenti delle spese di condominio, sia per coloro che hanno prestato la loro opera o erogato i loro servizi al condominio stesso. Il mancato pagamento delle spese condominiali costringe gli amministratori ad avviare, nei confronti dei condomini morosi, un procedimento giudiziario, lungo e dall'esito incerto, volto al recupero delle somme dovute.

L'esito è ancora più incerto, se non quasi certamente negativo, nel caso in cui i condomini morosi abbiano acquistato l'immobile mediante un mutuo bancario. Infatti, i creditori potrebbero pignorare l'immobile e soddisfare i loro crediti mediante la sua vendita forzata, tuttavia potrebbe essere già stata iscritta un'ipoteca di grado superiore da parte di un altro soggetto, come la banca. In tal caso, il condominio che procede alla vendita forzata dell'immobile del condomino moroso non può soddisfarsi immediatamente sul ricavato dell'aggiudicazione, perché il ricavato sarebbe prima dato all'istituto di credito e, solo successivamente, l'eventuale residuo andrebbe distribuito agli altri creditori, tra i quali il condominio. Questo finisce per penalizzare del tutto gli altri condomini, che si trovano costretti a sobbarcarsi il debito delle spese condominiali.

La presente proposta di legge intende dunque porre rimedio a questo difetto del nostro ordinamento, introducendo una particolare deroga all'articolo 2741 del codice civile, che sancisce il cosiddetto principio della *par condicio creditorum*. L'articolo 1 della proposta di legge prevede, infatti, che al condominio, in sede di distribuzione della somma ricavata dall'espropriazione immobiliare, sia riservata una quota del ricavato (in ogni caso non superiore al 10 per cento dell'intero) per la soddisfazione del credito vantato nei confronti del condomino espropriando, per le sole spese condominiali di cui all'articolo 1123 del codice civile.

La seconda questione riguarda le sanzioni pecuniarie che, ai sensi del riformato articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, possono essere comminate ai singoli condomini per le infrazioni al regolamento di condominio. L'articolo 2 prevede che la proposta di irrogare la sanzione possa essere avanzata da uno o più condomini, nonché dall'amministratore di condominio, incombendo in ogni caso sul proponente l'onere di provare l'infrazione. Tale modifica è necessaria sia per fugare i numerosi dubbi interpretativi sorti in ordine ai soggetti legittimati a proporre l'irrogazione delle sanzioni, sia per una maggiore responsabilizzazione dei singoli condomini nel rispetto del regolamento condominiale.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Modifica all'articolo 2741 del codice civile)

1. All'articolo 2741 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« In deroga a quanto disposto dai commi primo e secondo, quando ad una espropriazione immobiliare interviene il condominio quale creditore per le spese di cui all'articolo 1123, il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* del codice di procedura civile, nella formazione del progetto di distribuzione della somma ricavata di cui all'articolo 596 del medesimo codice, riserva una quota della somma ricavata al condominio per la soddisfazione del credito da questo vantato. La quota riservata non può in nessun caso eccedere il 10 per cento dell'intera somma ricavata ».

Art. 2.

(Modifiche all'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile)

1. All'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, dopo le parole: « dell'articolo 1136 del Codice » sono aggiunte le seguenti: « , su proposta di uno o più condomini o dell'amministratore di condominio. Sul proponente grava l'onere di provare con ogni mezzo l'infrazione per cui propone l'irrogazione della sanzione ».

18PDL0038650