

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1490

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato LOLLOBRIGIDA

Modifiche al codice civile e alle disposizioni per la sua attuazione,
in materia di disciplina del condominio negli edifici

Presentata il 9 gennaio 2019

ONOREVOLI COLLEGHI! Con un intervento normativo da tempo auspicato, la legge 11 dicembre 2012, n. 220, è intervenuta profondamente nella determinazione e nell’organizzazione del condominio, definendone i contorni, estendendone la disciplina a numerose fattispecie similari (condominio orizzontale, supercondominio, condominio minimo) e rafforzando il ruolo dell’amministratore.

La figura del condominio, invero, risponde storicamente a esigenze abitative differenti, consentendo di vivere nelle città riducendo il consumo di suolo e con costi accessibili a tutti i cittadini.

Sotto il profilo sociale non si può non apprezzare il forte impatto che la realtà abitativa del condominio restituisce alla società, assicurando — anche attraverso i servizi pubblici a sostegno delle emergenze abitative — il « diritto alla casa », che si specifica quale « dignitoso e salubre ambiente di vita », in linea con il disposto di

cui all’articolo 32 della Costituzione. Non deve poi essere dimenticato il valore della produzione che opera intorno al mondo condominiale, dove si stima una spesa media annua di euro 2.000 *pro capite* per beni e servizi necessari ad assicurarne la gestione ordinaria. Ugualmente imponente è, infine, il risvolto giudiziario della vita in condominio, che genera annualmente circa 3.000 nuove azioni civili presso i tribunali ordinari.

La presente proposta di legge si concentra su alcuni aspetti rilevanti del « sistema condominio », intervenendo sulla natura giuridica dell’ente, sul ruolo e sui poteri dell’amministratore, nonché sulla contabilità condominiale.

In ordine alla natura giuridica del condominio, esso è sempre stato qualificato dalla giurisprudenza quale « ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica distinta da quella dei propri partecipanti »

(*ex multis* Cassazione civile, sentenza n. 12304 del 14 dicembre 1993).

A conferma di tale posizione, più volte è stato rammentato che « il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti » (Cassazione, sezioni unite, sentenza n. 9148 dell'8 aprile 2008).

La riforma del 2012 ha omesso qualsiasi intervento sul punto, lasciando perplessi gli operatori del settore. Al contrario, si era intervenuti in ordine alla « solidarietà » tra condomini e condominio, ingenerando – ancora una volta – grande confusione. In merito giova rilevare come la Suprema Corte abbia rilevato che « in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, la responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore, incombente su chi abbia l'uso esclusivo del lastrico e sui condomini della parte dell'edificio cui il lastrico serve, è retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'articolo 1126 c.c., essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese » (Cassazione civile, sezione II, sentenza n. 199 del 9 gennaio 2017).

Ancora una volta, quindi, il condominio è qualificato quale soggetto terzo rispetto ai condomini in ordine all'assunzione delle responsabilità all'atto della sottoscrizione del contratto; ma non in ordine all'esecuzione delle stesse, circostanza per la quale il creditore può rivolgersi direttamente ai condomini, svolgendo la propria azione prima verso i morosi e solo in un secondo momento verso gli altri.

Appare giunto il momento di superare tale confusione normativa, attribuendo de-

finitivamente non solo la soggettività giuridica e fiscale, ma anche la personalità giuridica al condominio.

In tal senso, la riforma proposta prevede che « per le obbligazioni contratte dal condominio, risponde soltanto l'ente con il suo patrimonio ». Analogamente a quanto avviene con le società di capitali, quindi, il condominio acquista piena soggettività giuridica, divenendo l'unico responsabile delle obbligazioni dallo stesso contratte.

Si avvia pertanto un percorso virtuoso volto al riconoscimento del condominio quale soggetto di diritto, assimilabile alle aziende di erogazione, per le quali – così come il condominio – l'azione gestoria dell'amministratore non è finalizzata al raggiungimento di un profitto, ma ad assicurare l'erogazione di servizi mirando al pareggio di bilancio.

La nuova determinazione della natura giuridica del condominio si ripercuote conseguentemente sulla figura e sul ruolo dell'amministratore di condominio. Tale soggetto, fino ad oggi, è sempre stato in una situazione ibrida: da un lato, infatti, l'amministratore opera quale mero mandatario (con rappresentanza) del condominio, semplice esecutore di deliberazioni assunte dall'assemblea; da un altro lato, l'amministratore ha dei limitati spazi di autonomia, che si scontrano con le ragionevoli esigenze di necessità, urgenza e controllo.

Deve comunque rilevarsi come tale sistema presenti dei contrappesi a esclusivo vantaggio dell'assemblea dei condomini, limitando fortemente il margine di azione dell'amministratore.

La presente proposta di legge è finalizzata a rafforzare il ruolo dell'amministratore di condominio, affrancandolo dall'ormai desueta elencazione delle attività che è tenuto a svolgere, attribuendogli un ruolo di « *manager* » della gestione immobiliare.

Di conseguenza, l'amministratore è chiamato a gestire le esigenze della vita in condominio, con un'ampia discrezionalità, guidata da criteri e principi di efficacia ed efficienza della gestione.

L'azione dell'amministratore di condominio viene così astratta dal mero rapporto « societario » o contrattuale che si viene a

instaurare tra il professionista e il condominio, concentrandosi nel raggiungimento dei fini comuni intestati all'ente condominiale e in relazione ai quali lo stesso è costituito *ex lege* in presenza di parti del medesimo edificio in comune tra diversi proprietari di piani o porzioni di piano.

Ciò che viene a rilevare, quindi, è l'aspetto finalistico dell'attività del condominio con prevalenza sull'aspetto economico-reddituale della gestione. La responsabilità dell'amministratore trova la sua fonte nell'inadempimento dei doveri imposti dalla legge o dal regolamento, ovvero nell'inadempimento dell'obbligo generale di vigilanza e di intervento preventivo e successivo, cui si aggiungono le ipotesi di abuso, arbitrio e omissione che si traducano in un pregiudizio per il patrimonio condominiale, sia dal punto di vista economico che da quello della regolarità della gestione contabile. La remuneratività delle scelte di gestione compiute dall'amministratore, concernendo profili di merito dell'azione dell'organo amministrativo e rientrando nell'ambito della discrezionalità dell'attività imprenditoriale, sarà di per sé stessa non suscettibile di essere apprezzata e valutata dal giudice in termini di responsabilità giuridica. Ne consegue il rafforzamento della responsabilità « professionale » dell'amministratore dinanzi l'assemblea dei condomini, che sarà chiamata a valutare le azioni svolte dal professionista alla luce dello specifico mandato gestorio conferito.

La presente proposta di legge introduce, inoltre, l'obbligo di comunicazione all'assemblea dei dati relativi alla formazione iniziale e all'aggiornamento dell'amministratore, così da assicurare che solo professionisti in regola con l'obbligo formativo esercitino l'attività. Sino ad oggi, infatti, il controllo sul possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività è stato posto in capo all'assemblea, che doveva specificamente attivarsi per chiedere copia della documen-

tazione comprovante l'assolvimento dell'obbligo formativo.

La presente proposta di legge, infine, fa chiarezza in ordine alla durata del mandato dell'amministratore, che si conferma annuale con automatica proroga allorché non intervengano eventi interruttivi quali la revoca o le dimissioni.

In ordine alla contabilità condominiale e alla documentazione che deve essere conservata e aggiornata dal condominio, si introducono significative novità finalizzate a razionalizzare e a migliorare la gestione dell'edificio e degli impianti.

Sotto il profilo contabile, si chiariscono i contenuti dei documenti che devono essere predisposti e presentati dall'amministratore, allineandoli – con le dovute semplificazioni – a quelli richiesti per le aziende.

Sono introdotti due importanti documenti riguardanti la sicurezza nel fabbricato.

Il primo documento, il fascicolo del condominio, raccoglie la documentazione riguardante lo stato tecnico e amministrativo dell'edificio, i titoli abilitativi, i piani e i progetti. Il fascicolo è integrato dalla concessione edilizia e dalla valutazione dei rischi nonché dalle linee guida per la manutenzione delle strutture. Si tratta, quindi, di un vero e proprio « manuale di istruzioni » per l'uso e la manutenzione delle parti comuni, idoneo ad assicurare la conformità dell'edificio rispetto alle norme urbanistiche e alle regole ingegneristiche vigenti.

Il secondo documento, il registro di valutazione dei rischi, risponde alle esigenze di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro introdotte dal decreto legislativo n. 81 del 2008. Il registro prevede la predisposizione di un elenco degli impianti e delle strutture, contenente i libretti di uso e di manutenzione. Tali elementi devono essere integrati dalle certificazioni periodiche, assicurando l'introduzione e lo sviluppo di una cultura della manutenzione.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche al codice civile)

1. Al codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo del quarto comma dell'articolo 1118, le parole: « non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa » sono sostituite dalle seguenti: « non derivano squilibri di funzionamento o notevoli aggravati di spesa » e sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « , esclusivamente qualora permanga una concreta capacità tecnica dell'impianto di consentire il successivo nuovo allaccio dell'unità distaccata »;

b) al terzo comma dell'articolo 1123, le parole: « a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità » sono sostituite dalle seguenti: « a carico dei condomini o del gruppo di condomini che ne trae utilità, anche solo potenziale »;

c) all'articolo 1129:

1) al secondo comma, dopo le parole: « di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, » sono inserite le seguenti: « gli estremi della polizza assicurativa per la responsabilità professionale e le informazioni relative all'aggiornamento periodico di cui all'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, »;

2) al terzo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « o all'assolvimento dell'obbligo formativo e di aggiornamento periodico in base alla normativa vigente »;

3) al decimo comma, le parole: « L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata » sono sostituite dalle seguenti: « L'incarico di amministratore ha durata di un anno ed è rinnovato con le modalità di cui all'articolo 1135 »;

4) il comma undicesimo è sostituito dal seguente:

« La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza agli obblighi e alle responsabilità gestorie, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio »;

d) al primo comma dell'articolo 1130-*bis*, dopo le parole: « di un riepilogo finanziario » sono inserite le seguenti: « nella forma dello stato patrimoniale e del conto economico »;

e) dopo l'articolo 1130-*bis* è inserito il seguente:

« Art. 1130-*ter.* – (*Fascicolo del condominio*) – La documentazione riferibile allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio, contenente altresì i titoli abilitativi, i piani e i progetti costruttivi, la concessione edilizia, l'analisi e la valutazione dei rischi e l'individuazione delle misure preventive e protettive delle strutture, delle parti e degli impianti comuni è raccolta nel "fascicolo del condominio", aggiornato a cura dell'amministratore in caso di esecuzione di nuove opere.

Con cadenza annuale, l'amministratore cura la verifica e l'aggiornamento del "registro di valutazione dei rischi", corredato dell'elenco degli impianti e delle strutture comuni, unitamente ai relativi libretti di uso e di manutenzione e alle certificazioni periodiche laddove necessarie, nonché alle informazioni necessarie ad assolvere gli

obblighi di cui all'articolo 26 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, anche in assenza di dipendenti o appaltatori. Il registro è conservato presso lo studio dell'amministratore e i locali tecnici del condominio ed è comunicato ai condomini »;

f) al primo comma dell'articolo 1135:

1) all'alinea, dopo le parole: « l'assemblea dei condomini provvede » sono aggiunte le seguenti: « con cadenza annuale »;

2) al numero 1), dopo le parole: « alla conferma » sono inserite le seguenti: « , alla revoca e alla nomina »;

g) al terzo comma dell'articolo 1138, dopo le parole: « dell'articolo 1136 ed allegato al » sono inserite le seguenti: « verbale dell'assemblea nella quale viene approvato, contenuto nel ».

Art. 2.

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

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

a) il secondo comma dell'articolo 63 è sostituito dal seguente:

« Per le obbligazioni contratte dal condominio, risponde soltanto l'ente con il suo patrimonio »;

b) il quarto comma dell'articolo 66 è sostituito dal seguente:

« L'assemblea in seconda convocazione è convocata non prima di ventiquattro ore e non oltre dieci giorni dalla prima convocazione »;

c) al quinto comma dell'articolo 67, dopo le parole: « All'amministratore » sono inserite le seguenti: « , ai collaboratori, ai dipendenti dello studio di amministrazione condominiale e ai soci, nel caso di esercizio della professione in forma associata, »;

d) all'articolo 71-*bis*:

1) al primo comma, dopo la lettera g) è aggiunta la seguente:

«*g-bis*) che sono titolari di partita IVA che consente l'esercizio dell'attività di amministrazione »;

2) il quinto comma è abrogato.



18PDL0043420