

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3649

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato ZAN

Modifiche all'articolo 1126 del codice civile e agli articoli 63 e 67 delle disposizioni per la sua attuazione, in materia di disciplina del condominio negli edifici

Presentata il 16 giugno 2022

ONOREVOLI COLLEGHI! — La riforma della disciplina del condominio negli edifici, introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, accusa numerosi punti di criticità. Tuttavia, essendo la presente proposta di legge depositata a meno di un anno dalla scadenza naturale della legislatura, con senso di concreto realismo si prefigurano solo tre modifiche.

Il diffuso fenomeno della morosità nel pagamento delle quote condominiali, accentuatosi negli ultimi anni anche a seguito della grave crisi economica, ha comportato il moltiplicarsi di azioni esecutive verso i condomini inadempienti, con costanti annuali costi legali elevati e lunghi tempi di evasione, ma, soprattutto, con la certezza che le possibilità di recupero del credito condominiale sono nulle, essendo chirografario.

L'articolo 9 della legge n. 220 del 2012, nel sostituire il testo dell'articolo 1129 del

codice civile, ha qualificato come grave irregolarità, e quindi come motivo di revoca del mandato all'amministratore, l'omettere di curare diligentemente l'esecuzione coattiva.

Di conseguenza, i condomini in regola con i pagamenti si vedono costretti a far fronte di tasca propria anche alle quote inevase del moroso, anche per tutto il tempo dell'esecuzione, la cui durata media è di cinque anni; il che significa che l'acquirente è obbligato a pagare solamente le quote per l'anno in corso e quello precedente, rimanendo a carico della comunità condominiale tre anni di spese non pagate.

In effetti, ottenuto e notificato al moroso il decreto ingiuntivo, questi non paga, si iscrive ipoteca sull'immobile, secondi dopo le banche, seguono precetto, pignoramento, istanza di vendita, nomina del consulente tecnico d'ufficio per la stima dell'immobile, fissazione della prima asta (che si ripete

più volte, con svalutazione dell'immobile). Dalla vendita il condominio non recupera nulla !

Se l'amministratore ripartisce l'importo non corrisposto dal moroso tra tutti i condomini, per poter onorare le spese, il magistrato cassa tale richiesta perché non è una spesa condominiale !

Allorché la proprietà del moroso esecutato viene trasmessa a terzi, il suo valore è stato mantenuto anche dalle spese e opere di manutenzione sopportate dagli altri condomini. Durante gli anni di morosità per lui hanno anticipato le quote per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, sia per le strutture, sia per mantenere efficienti gli impianti, per non svilire il valore commerciale dell'immobile, nonché per mantenere il decoro estetico dell'edificio.

Al fine di rendere palese a tutti i cittadini l'obbligo solidale, appare opportuno che negli atti di trasferimento della proprietà appaia l'esplicito richiamo al quarto comma dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come novellato dall'articolo 18 della legge n. 220 del 2012, di modo che l'acquirente possa regolare i propri rapporti economici con il venditore avendo chiare le sue obbligazioni. Ciò nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 568 del codice di procedura civile.

In base alla presente proposta, il nuovo condomino è dunque obbligato a versare nella cassa del condominio, nel rispetto dell'articolo 2560, secondo comma, e dell'articolo 1408 del codice civile, tutte le quote condominiali maturate e non corrisposte per l'unità immobiliare oggetto del trasferimento. Con tale novella, che non comporta oneri per il bilancio dello Stato, si evitano sul nascere liti tra condomini, che non accettano il fatto di dover pagare spese e oneri di terzi, con conseguente alleggerimento della macchina giudiziaria.

L'articolo 2 abroga invece il divieto di rilascio di delega all'amministratore del condominio per le assemblee, in quanto non trova fondamento in alcun principio di diritto né in ragioni di opportunità.

Che l'amministratore di condominio sia un mandatario dei condomini lo afferma

esplicitamente il penultimo comma dell'articolo 1129 del codice civile. Di conseguenza, non è dato intendere perché chi è stato votato per espletare l'ufficio di amministratore condominiale non possa rivestire anche la qualità di delegato all'assemblea.

È infatti evidente l'inesistenza di un qualsiasi potenziale conflitto di interessi in capo all'amministratore, anche nelle delibere che abbiano a oggetto la nomina dell'amministratore o l'approvazione del rendiconto, essendo chiaro che, se il condomino conferisce delega all'amministratore in carica per un'assemblea avente all'ordine del giorno tal genere di decisioni, intende, di per sé, sia di approvare il rendiconto che di confermare l'amministratore.

Eguale, non va trascurato di rilevare come il divieto di delega all'amministratore comporti l'insorgere di gravi difficoltà nel raggiungimento dei *quorum* costitutivi e deliberativi delle assemblee, in particolare in quei casi, come per i cosiddetti « supercondomini » e le case-vacanza site in località turistiche, in cui i condomini abitano lontano dal fabbricato e hanno quindi oggettivi difficoltà e disagi a partecipare alle assemblee e, contemporaneamente, conoscono solo l'amministratore, non sussistendo i consueti rapporti di vicinato con gli altri condomini, come invece può accadere negli immobili siti in città.

Può altresì accadere che debbano essere convocate più assemblee nello stesso anno, anche ravvicinate, e che, per l'assunzione delle deliberazioni poste all'ordine del giorno, si rendano indispensabili maggioranze particolarmente elevate. Proprio la legge n. 220 del 2012 ha introdotto una serie di nuove occasioni assembleari. Contemporaneamente, va ricordato che il legislatore ha progressivamente introdotto, proprio a partire dalla legge n. 220 del 2012, una forte restrizione qualitativa circa i soggetti che possono legittimamente rivestire il ruolo di amministratore professionista di condominio (legge 14 gennaio 2013, n. 4, e regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140).

A prescindere da quanto sopra esposto, la legge non può negare la libera scelta del cittadino consumatore, che consciamente, per la stima riposta nell'amministratore professionista, gli conferisce ampia delega di rappresentanza.

L'articolo 3 riguarda l'articolo 1126 del codice civile, relativo alla ripartizione delle spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria del lastrico solare in uso esclusivo, articolo non modificato dalla legge n. 220 del 2012.

Per il lastrico solare a copertura dell'intero edificio, cioè il tetto piano dell'edificio, le sue manutenzioni ordinarie e straordinarie non causano problemi: tutti i condomini, in base alle rispettive quote di proprietà, concorrono alle spese.

I problemi e le contestazioni sorgono quando il tetto piano (lastrico solare) è in uso esclusivo.

È socialmente corretto che chi ne usufruisce in maniera esclusiva si faccia carico di un terzo delle spese per le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, ma stride, e socialmente non è corretto, che i due terzi delle spese siano a carico dei soli condomini coperti, anche in parte, dal lastrico solare, ovvero dal tetto piano in uso esclusivo.

Tale discrasia trova conforto nell'articolo 1117 del codice civile, che tra le parti

comuni del condominio indica « i tetti e i lastrici solari ».

Il fatto che solo i condomini sotto il lastrico solare in uso esclusivo, sino a oggi, debbano concorrere alle spese ordinarie e straordinarie per la sua manutenzione è un errore che si pone in contrasto con il loro obbligo a partecipare alle spese ordinarie e straordinarie del tetto, che non li copre, indicato nell'articolo 1117 del codice civile.

È invece socialmente corretto che chi usufruisce in esclusiva del lastrico solare debba corrispondere un terzo delle spese, mentre i due terzi delle spese sia ordinarie che straordinarie per la manutenzione di tale lastrico siano ripartite tra tutti i condomini, nessuno escluso.

Le disposizioni dell'articolo 1126 del codice civile sono considerate derogabili: diversi tribunali avallano il criterio che i due terzi delle spese per il lastrico solare in uso esclusivo siano ripartite tra tutti i condomini.

Purtroppo le cancellerie dei tribunali, dove tale logica è ignorata, registrano molte vertenze per i più fantasiosi criteri di ripartizione delle spese per i lastrici solari in uso esclusivo. Causando di conseguenza un effetto inflativo per il contenzioso giudiziale.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

1. Il quattro comma dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:

« Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento di tutti i contributi maturati sino al momento del subentro. Negli atti di trasferimento della proprietà deve essere fatta espressa menzione di quanto previsto dal presente comma ».

Art. 2.

1. Il comma quinto dell'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è abrogato.

Art. 3.

1. L'articolo 1126 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 1126 – (*Lastrici solari di uso esclusivo*) – Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini in base alle singole quote del valore dell'intero edificio ».

