CAMERA DEI DEPUTATI N. 1618

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MONTARULI

Modifica all'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, in materia di crediti nei confronti del condominio e di tutela dei condòmini in regola con i pagamenti

Presentata il 15 dicembre 2023

Onorevoli Colleghi ! – Nel nostro ordinamento sono ancora limitati i doveri di comunicazione verso i condòmini i quali spesso sono chiamati a rispondere dei debiti sia dei condòmini insolventi sia del condominio nonché nei casi di *mala gestio* da parte degli amministratori condominiali.

La disposizione dell'articolo 63, secondo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, infatti, sancisce che « I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini », consentendo ai creditori insoddisfatti di agire, mediante titolo esecutivo, dapprima nei confronti di eventuali condòmini morosi e, a seguito di escussione di questi ultimi, anche nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti relativi al condominio. Il patrimonio dei suddetti condòmini, in regola con i pagamenti o meno, dunque, può – anche nei casi di *mala gestio* da parte dell'amministratore condominiale e, quindi, per responsabilità di quest'ultimo – essere aggredito dal creditore insoddisfatto, senza che questi sia tenuto ad effettuare alcuna preliminare comunicazione di messa in mora ai condòmini-debitori: detti condòmini, pertanto, in mancanza di opportune comunicazioni da parte dell'amministratore di condominio, vengono a conoscenza dell'esistenza e dell'entità del credito di soggetti terzi nei confronti del condominio quando oramai il recupero del credito medesimo è in fase esecutiva.

L'obiettivo della presente proposta di legge, composta da un solo articolo, è quello di modificare l'articolo 63, secondo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, prevedendo strumenti di tutela preventiva per i condòmini ignari dell'esi-

stenza di un debito, per il tramite del condominio, a proprio carico. Segnatamente, l'articolo 1 della presente proposta di legge prevede di istituire l'obbligo, gravante sul soggetto creditore, di rendere – prima di agire per il recupero del credito – formale comunicazione, relativamente all'esistenza del credito allorquando lo stesso abbia entità non superiore a 10.000 euro, all'amministratore di condominio e ai condòmini tutti. Decorsi sessanta giorni dalla suddetta comunicazione, nel caso in cui il creditore procedente non abbia visto soddisfatta la sua pretesa, questi potrà agire – per il recupero del credito – nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, previa escussione degli altri condòmini. La comunicazione a carico del soggetto creditore insoddisfatto, introdotta con la presente proposta di legge, ha l'obiettivo di rendere edotti i condòmini tutti, siano essi in regola con il pagamento delle spese condominiali o meno, dell'esistenza di un debito condominiale, prima che lo stesso abbia superato la soglia di 10.000 euro, affinché sia data l'opportunità ai condòmini di attivarsi tempestivamente per scongiurare dapprima l'avvio di una procedura di recupero coattivo e, successivamente, che il debito acquisisca un'entità maggiore della soglia di 10.000 euro senza che i condòmini ne siano previamente informati.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

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

« I creditori che hanno maturato un credito nei confronti del condominio per obbligazioni di natura contrattuale ovvero extracontrattuale di valore non superiore a euro 10.000, prima di agire per il recupero dello stesso, sono tenuti a dare formale comunicazione all'amministratore di condominio e ai condòmini dell'esistenza e dell'entità del credito. Decorsi sessanta giorni dalla predetta comunicazione, i creditori insoddisfatti possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, previa l'escussione degli altri condòmini ».



19PDL0068440