CAMERA DEI DEPUTATI N. 3018

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CECCHETTI, MOLINARI, CENTENARO, ZINZI, ZOFFILI

Modifiche all'articolo 1129 del codice civile, concernenti l'obbligo di assicurazione per l'assunzione dell'incarico di amministratore di condominio, e introduzione del capo V-*bis* del titolo XVII del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, in materia di istituzione di un fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale

Presentata il 13 luglio 2026

ONOREVOLI COLLEGHI ! – La presente proposta di legge si inserisce nel contesto delle crescenti criticità emerse nella gestione dei patrimoni condominiali, con particolare riferimento ai fenomeni di appropriazione indebita e, più in generale, di cattiva gestione da parte di alcuni amministratori di condominio.

Purtroppo, negli anni, si sono verificati una serie di episodi, ampiamente documentati dalla cronaca e confermati dall'esperienza applicativa, che evidenziano la mancanza nel vigente quadro normativo di un adeguato livello di tutela patrimoniale dei condomini, soprattutto nei casi in cui il responsabile risulti irreperibile ovvero privo di adeguata copertura finanziaria. In particolare, la cronaca riporta il recente caso verificatosi nel comune di Foggia di un amministratore di condominio, divenuto irreperibile e secondo diverse segnalazioni trasferitosi all'estero, che avrebbe esposto una pluralità di condomini a rilevanti posizioni debitorie per il mancato pagamento di utenze, a fronte di spese condominiali regolarmente versate dai singoli condomini, con conseguenti rischi di interruzione dei servizi essenziali e di aggravio economico a carico dei medesimi.

Analoghe situazioni si sono verificate in diversi contesti del territorio nazionale, talora con danni economici di significativa

entità a carico dei condomini coinvolti. Si possono, purtroppo, ricordare ulteriori casi di condotte illecite di amministratori condominiali ovvero di comportamenti comunque idonei a determinare pregiudizi patrimoniali in capo ai condomini. In particolare, nel 2024 si segnala il caso di un amministratore condominiale sottoposto alla misura degli arresti domiciliari per appropriazione indebita e autoriciclaggio, il quale, secondo le risultanze investigative, avrebbe utilizzato somme sottratte ai conti condominiali per far fronte a spese personali e familiari. Analogamente, nel 2023, si è verificato il caso di un amministratore condominiale gravemente indiziato di aver sottratto circa 700.000 euro nel corso di più anni a danno di una pluralità di condomini. Ulteriori precedenti riguardano casi di amministratori condominiali condannati per appropriazione di somme appartenenti a diversi condomini, nonché numerosi episodi analoghi riscontrati in ambito nazionale in un arco temporale significativo. Si possono citare casi verificatisi a Milano, Piacenza, Bologna, Verona e Moncalieri, tra il 2010 e il 2020. Alla luce delle criticità sopra evidenziate, l'intervento normativo si propone di rafforzare gli strumenti di prevenzione e di ristoro del danno, mediante l'introduzione di un sistema integrato fondato sull'obbligatorietà della copertura assicurativa e sull'istituzione di un fondo di garanzia.

L'articolo 1 della presente proposta di legge apporta modifiche all'articolo 1129 del codice civile, introducendo l'obbligo, in capo all'amministratore di condominio, di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile derivante dall'esercizio del mandato e di darne comunicazione ai condomini. La disposizione mira a garantire, in via preventiva, la disponibilità di una copertura minima idonea a risarcire i danni cagionati ai condomini nell'esercizio dell'attività gestoria. Il medesimo articolo introduce, altresì, un obbligo di comunicazione relativo all'eventuale adesione dell'amministratore ad associazioni professionali nonché alle certificazioni conseguite. Tale disposizione è finalizzata a incrementare la trasparenza e a favorire la qualificazione professionale degli operatori del settore, in coerenza con la disciplina delle professioni non organizzate in ordini o collegi di cui alla legge 14 gennaio 2013, n. 4.

L'articolo 2 della presente proposta di legge modifica il codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, introducendo gli articoli aggiuntivi 304-*bis*, 304-*ter* e 304-*quater* che recano un nuovo sistema di indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale, mediante l'istituzione di un apposito fondo di garanzia. In particolare, il fondo, costituito presso la Concessionaria servizi assicurativi pubblici S.p.A. (CONSAP), interviene nei seguenti casi: mancata identificazione dell'amministratore responsabile; assenza della copertura assicurativa obbligatoria; insolvenza o sottoposizione a liquidazione dell'impresa assicurativa. Il risarcimento è riconosciuto per i danni superiori a una soglia minima predeterminata, al fine di concentrare l'intervento sulle situazioni di maggiore rilevanza economica. Il fondo è amministrato dalla CONSAP, sotto la vigilanza del Ministero delle imprese e del *made in Italy*, ed è alimentato mediante contributi a carico delle imprese assicuratrici, commisurati ai premi incassati per le polizze obbligatorie. Sono altresì disciplinati i poteri di regresso e di surroga del fondo nei confronti dei soggetti responsabili o delle imprese assicuratrici inadempienti, al fine di garantire l'equilibrio finanziario del sistema.

L'intervento normativo appare coerente con l'obiettivo di colmare le lacune emerse nell'ordinamento vigente, introducendo un sistema articolato e multilivello di tutela dei condomini. In particolare: l'obbligo assicurativo costituisce uno strumento di prevenzione e di responsabilizzazione degli amministratori; l'istituzione del fondo di garanzia consente di assicurare una tutela residuale nei casi in cui la protezione assicurativa risulti inefficace o inesistente; il modello proposto si ispira a schemi già sperimentati in altri ambiti, quali la responsabilità civile derivante dalla circolazione dei veicoli, risultando pertanto coe-

rente con l'impianto sistematico del codice di cui al decreto legislativo n. 209 del 2005.

La presente proposta di legge appare complessivamente idonea a rafforzare il livello di tutela dei condomini, intervenendo su una materia caratterizzata da rilevanti criticità applicative e da un crescente contenzioso. Le evidenze empiriche, confermate anche dalle recenti vicende di cronaca che hanno coinvolto numerosi condomini esposti a ingenti ammanchi, dimostrano la necessità di garantire adeguate forme di protezione patrimoniale. In tale prospettiva, l'introduzione di un sistema integrato basato sulla copertura assicurativa obbligatoria e su un fondo di garanzia rappresenta una soluzione coerente e potenzialmente efficace.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Modifiche all'articolo 1129 del codice civile)

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

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

« L'amministratore è tenuto alla sottoscrizione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, dandone comunicazione ai condomini »;

b) dopo il terzo comma è inserito il seguente:

« L'amministratore comunica la sua eventuale adesione volontaria ad associazioni professionali nonché le relative attestazioni e certificazioni conseguite ai sensi di legge ».

Art. 2.

*(Introduzione del capo V-*bis *del titolo XVII del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209)*

1. Al titolo XVII del codice delle assicurazioni private, di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, è aggiunto il seguente capo:

« CAPO V-*bis* – SISTEMA DI INDENNIZZO DEI DANNI CAGIONATI NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Art. 304-*bis*. – *(Istituzione di un fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale) – 1*. Presso la CONSAP è istituito un fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale per i quali vi è obbligo di assi-

curazione. L'indennizzo è riconosciuto nei casi in cui:

a) l'esercente l'attività di amministrazione condominiale non sia identificato;

b) l'esercente l'attività di amministrazione condominiale non risulti coperto dall'assicurazione obbligatoria per la responsabilità civile;

c) l'esercente l'attività di amministrazione condominiale sia assicurato presso un'impresa operante nel territorio della Repubblica in regime di stabilimento o di prestazione di servizi e che, al momento del sinistro, si trovi in stato di liquidazione coatta o vi sia posta successivamente.

2. L'indennizzo è dovuto solo per i danni alle persone o alle cose il cui ammontare sia, complessivamente, superiore a 5.000 euro.

Art. 304-*ter*. – *(Fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale)* – *1*. Il fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale è amministrato, sotto la vigilanza del Ministero delle imprese e del *made in Italy*, dalla CONSAP con l'assistenza di un apposito comitato.

2. Il Ministro delle imprese e del *made in Italy* disciplina, con regolamento, le condizioni e le modalità di amministrazione, di intervento e di rendiconto del fondo, nonché la composizione del comitato di cui al comma 1.

3. Le imprese autorizzate all'esercizio delle assicurazioni per la responsabilità civile sono tenute a versare annualmente alla CONSAP, gestione autonoma del fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale, un contributo commisurato al premio incassato per ciascun contratto stipulato in adempimento dell'obbligo di assicurazione.

4. Il regolamento di cui al comma 2 stabilisce le modalità di fissazione annuale della misura del contributo, nel limite massimo del quindici per cento del premio

imponibile, tenuto conto dei risultati della liquidazione dei danni che sono determinati nel rendiconto annualmente predisposto dal comitato di cui al comma 1.

Art. 304-*quater*. – *(Diritto di regresso e di surroga)* – *1*. Il fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale che, anche in via di transazione, ha riconosciuto l'indennizzo nei casi previsti all'articolo 304-*bis*, comma 1, lettere *a)* e *b)*, ha azione di regresso nei confronti del responsabile del danno per il recupero dell'importo pagato, nonché degli interessi e delle spese.

2. Nel caso previsto all'articolo 304-*bis*, comma 1, lettera *c)*, il fondo di garanzia per l'indennizzo dei danni cagionati nell'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale che ha riconosciuto l'indennizzo è surrogato, per l'importo pagato, nei diritti dell'assicurato e del danneggiato verso l'impresa posta in liquidazione coatta, beneficiando dello stesso trattamento previsto per i crediti di assicurazione indicati all'articolo 258, comma 4, lettera *a)* ».

PAGINA BIANCA



19PDL0206140