

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1553

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 novembre 2023

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La riforma della disciplina del condominio negli edifici, introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, rivela numerosi punti di criticità. Tuttavia, con senso di concreto realismo, con la presente proposta di legge si prospettano solo tre modifiche alla richiamata disciplina, le quali peraltro non recano alcun ulteriore onere al bilancio dello Stato.

In primo luogo, l’articolo 1 novella gli articoli 63 e 67 delle disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

Il diffuso fenomeno della morosità nel pagamento delle quote condominiali, accentuatosi negli ultimi anni anche a causa della grave crisi economica in corso, ha condotto al moltiplicarsi delle azioni esecutive contro i condomini inadempienti, nonostante i costi legali elevati e l’esasperante lentezza dei relativi procedimenti e, soprattutto, malgrado l’assai scarsa proba-

bilità di recupero del credito condominiale, in quanto credito 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’aver omesso di curare diligentemente l’azione e la conseguente esecuzione coattiva, qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio. Di conseguenza, i condomini in regola con i pagamenti si vedono oggi costretti a far fronte di tasca propria non solo alle quote condominiali non corrisposte dal moroso esecutato, ma anche a quelle maturate dopo l’inizio della procedura esecutiva, la cui durata media è di cinque anni. In base a quanto previsto dal quarto comma dell’articolo 63 delle disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, l’acquirente dell’im-

mobile è infatti solidalmente obbligato a pagare soltanto le quote condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente, rimanendo perciò a carico della comunità condominiale verosimilmente tre anni di spese non pagate.

Le complicazioni e le lungaggini procedurali alle quali i condomini non morosi vanno incontro sono note: una volta ottenuto e notificato al moroso il decreto ingiuntivo, laddove questi non paghi essi debbono procedere anzitutto a iscrivere sull'immobile un'ipoteca, la quale generalmente non è un'ipoteca di primo grado, in quanto normalmente preceduta — almeno — da quella iscritta dalla banca; dopodiché, in sequenza, ci sono il precetto, il pignoramento, l'istanza di vendita, la nomina del consulente tecnico d'ufficio per la stima dell'immobile e la fissazione della prima asta di vendita, la quale generalmente si ripete più volte, determinandosi conseguentemente una progressiva svalutazione dell'immobile. All'esito della vendita, il condominio non recupera nulla.

L'eventuale richiesta volta a destinare l'insoluto del condomino esecutato, ripartito tra gli altri condomini, all'adempimento delle spese di gestione e di manutenzione del condominio, verrebbe peraltro cassata dal magistrato, non trattandosi di una spesa condominiale.

Pertanto, allorché la proprietà del moroso esecutato venisse trasmessa a terzi, il suo valore non risulterebbe intaccato ne anche dalle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile sopportate dagli altri condomini i quali, durante gli anni di morosità, avranno dovuto anticipare, anche per lui, le spese in questione.

Al fine di rendere palese a tutti i cittadini l'esistenza di un obbligo solidale, tra colui che subentra nei diritti di un condomino e il medesimo dante causa, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, appare opportuno che negli atti di trasferimento della proprietà appaia l'espresso richiamo al novellato articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di modo che l'acquirente possa regolare i propri rapporti economici con il

venditore avendo chiare le sue obbligazioni.

In base alla presente proposta di legge, il nuovo condomino sarebbe obbligato a versare nella cassa del condominio tutte le quote condominiali maturate e no, corrisposte sino alla data della vendita per l'unità immobiliare oggetto del trasferimento. Tale novella, che non comporta oneri per il bilancio dello Stato, è funzionale a scongiurare l'insorgenza di liti tra condomini, i quali chiaramente non accettano di buon grado di dover sopportare spese e oneri di terzi, determinando conseguentemente un alleggerimento del carico giudiziario.

Viene inoltre abrogato il divieto di conferire all'amministratore del condominio deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea ad oggi previsto dal comma quinto dell'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, che non trova fondamento in alcun principio di diritto né tantomeno in ragioni di opportunità.

Che l'amministratore di condominio sia un mandatario dei condomini si evince chiaramente dall'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 deliberare che abbiano ad oggetto la sua nomina 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 tale genere di decisioni, egli intenda tanto approvare il rendiconto, quanto confermare l'amministratore.

Allo stesso modo non va trascurato di rilevare come il divieto di conferire deleghe all'amministratore comporti l'insorgere di gravi difficoltà nel raggiungimento dei *quorum* costitutivi e di quelli deliberativi delle assemblee, in particolare in casi come quelli dei cosiddetti « supercondomini » o delle case-vacanza situate nelle località turistiche, i cui condomini, da un lato, abitano

lontano dal fabbricato, avendo pertanto delle oggettive difficoltà a partecipare alle assemblee e, dall'altro lato, conoscono solo l'amministratore, non sussistendo i consueti rapporti di vicinato con gli altri condomini, come invece normalmente avviene negli immobili situati nelle città.

Può altresì accadere che debbano essere convocate più assemblee, anche ravvicinate, nello stesso anno, e che, per l'assunzione delle deliberazioni poste all'ordine del giorno, si rendano indispensabili maggioranze particolarmente elevate. D'altra parte, proprio la legge n. 220 del 2012 ha introdotto una serie di nuove occasioni assembleari. Va ricordato peraltro che, proprio a partire dalla medesima legge n. 220 del 2012, il novero dei soggetti che possono legittimamente rivestire il ruolo di amministratore professionista di condominio è stato progressivamente ristretto (il riferimento è, in particolare, alla legge 14 gennaio 2013, n. 4, recante disposizioni in materia di professioni non organizzate, e al regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali, di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140).

In ogni caso, a prescindere da tali considerazioni, la legge non può negare ai cittadini la libertà di conferire le richiamate deleghe ad amministratori professionisti nei quali ripongono la propria stima.

L'articolo 2 interviene sull'articolo 1126 del codice civile – il quale non è stato modificato dalla legge n. 220 del 2012 –, che disciplina la ripartizione delle spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei lastrici solari di uso esclusivo.

Per quanto riguarda i lastrici solari a copertura dell'intero edificio – vale a dire il tetto piano dell'edificio –, le spese connesse alle relative manutenzioni ordinarie e straordinarie non causano problemi, perché tutti i condomini sono chiamati a concorrervi secondo le loro quote di proprietà.

I problemi e le contestazioni sorgono quando il tetto piano (per l'appunto, il lastrico solare) è in uso esclusivo. Se appare socialmente corretto ritenere che chi ne usufruisce in maniera esclusiva si faccia carico di un terzo delle spese per le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, lo stesso non può dirsi con riferimento alla disposizione che pone l'onere dei due terzi delle spese a carico dei soli condomini coperti, anche in parte, dal lastrico solare in uso esclusivo.

Tale discrasia trova conforto nell'articolo 1117 del codice civile che tra le parti comuni del condominio indica anche « i tetti e i lastrici solari ».

La disposizione secondo cui solo i condomini coperti dal lastrico solare in uso esclusivo devono concorrere alle spese ordinarie e straordinarie per la sua manutenzione si pone, infatti, in contrasto con l'obbligo di partecipare alle spese ordinarie e straordinarie del tetto che non li copre, per l'appunto indicato dall'articolo 1117 del codice civile.

Affinché venga percepita come socialmente corretta nella sua intenzza, oltre a prevedere che chi usufruisce in esclusiva del lastrico solare debba corrispondere un terzo delle spese per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, la disposizione in esame dovrebbe stabilire che i due restanti terzi di tali spese siano ripartiti tra tutti gli altri condomini, nessuno escluso.

Le disposizioni dell'articolo 1126 del codice civile sono considerate derogabili, non rientrando nell'elenco di quelle che il codice medesimo definisce come inderogabili, tant'è che diversi tribunali avallano il criterio che ripartisce tra tutti i condomini i due terzi delle spese per il lastrico solare in uso esclusivo.

Purtroppo, le cancellerie dei tribunali che non si conformano a tale impostazione registrano molte vertenze che contestano i criteri di ripartizione delle spese diversi rispetto al criterio codificato, determinando di conseguenza un effetto inflattivo sul contenzioso giudiziario.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche agli articoli 63 e 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318)

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 quarto comma dell'articolo 63 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 »;

b) il quinto comma dell'articolo 67 è abrogato.

Art. 2.

(Modifica dell'articolo 1126 del codice civile)

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 ».

