CAMERA DEI DEPUTATI N. 4560

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ZAN, NARDI, PIAZZONI, TIDEI, PAOLO ROSSI, ROSTELLATO, CRIVELLARI, MORETTO, COCCIA, PILOZZI, LAVAGNO

Modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, concernenti l'obbligazione solidale per il pagamento delle quote a carico del subentrante nei diritti del condomino e il conferimento di delega all'amministratore di condominio

Presentata il 22 giugno 2017

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La riforma in materia di 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 pochi mesi dalla scadenza naturale della legislatura, con senso di concreto realismo si prevedono solo due modifiche alle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, novellate dalla citata legge

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

L'articolo 1129 del codice civile indica come grave irregolarità, cioè motivo di revoca del mandato all'amministratore, omettere di curare diligentemente l'esecuzione coattiva.

Di conseguenza, i condòmini in regola con i pagamenti si vedono costretti a fare fronte personalmente alle quote inevase del condomino moroso, anche per tutto il tempo dell'esecuzione; mentre la proprietà del con-

domino moroso esecutato è trasmessa a terzi, il suo valore è stato mantenuto anche dalle spese e opere di manutenzione sopportate dagli altri condòmini. Durante gli anni di morosità sono state anticipate le quote per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, sia per le strutture che 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 pertanto opportuno che negli atti di trasferimento della proprietà appaia l'espresso richiamo al novellato articolo 63 delle citate disposizioni di cui al regio decreto n. 318 del 1942, in 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, tenendo presente che la durata della procedura media esecutiva è di cinque anni. Con la presente proposta di legge, il nuovo condomino è dunque obbligato a versare nella cassa del condominio, nel rispetto degli articoli 2560, secondo comma, e 1408 del codice civile, 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 condòmini, che non accettano il fatto di dover pagare spese e oneri di terzi, con conseguente alleggerimento della macchina giudiziaria.

Giova in proposito rammentare il Protocollo d'intesa siglato nel 2008 tra l'Associazione nazionale amministratori condominiali ed immobiliari (ANACI) e il Consiglio nazionale del notariato (CNN) per rafforzare la tutela dei cittadini che acquistano la propria casa ed evitare sorprese per chi acquista una casa su eventuali spese pendenti da parte del vecchio proprietario o su cause condominiali in corso.

L'articolo 2 sopprime 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 condòmini lo afferma esplicitamente il penultimo comma dell'articolo 1129 del codice civile. Di conseguenza, non è dato intendere perché chi è stato votato per esercitare 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 ad 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 tale genere di decisioni intende, di per sé, sia approvare il rendiconto che confermare l'amministratore. Egualmente, non va trascurato di rilevare come il divieto di delega all'amministratore comporti l'insorgere di gravi difficoltà nel raggiungimento dei *quorum* costitutivi e di quelli deliberativi delle assemblee. In particolare, nei casi riguardanti i cosiddetti supercondomini e le case-vacanza site in località turistiche i cui condòmini abitano lontano dal fabbricato e hanno quindi difficoltà e disagi oggettivi a partecipare alle assemblee e, contemporaneamente, conoscono solo l'amministratore, non sussistendo i consueti rapporti di vicinato con gli altri condòmini, 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 n. 4 del 2013 e regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia n. 140 del 2014).

A prescindere da quanto esposto, la legge non può negare la libera scelta del cittadino-consumatore che nutre consciamente stima nell'amministratore professionista conferendogli ampia delega di rappresentanza.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Il quarto 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 dei contributi già maturati fino al quinquennio antecedente alla data di trascrizione presso i registri immobiliari dell'atto di acquisto del bene immobile. L'amministratore deve fornire al condòmino acquirente che ne faccia richiesta l'attestazione prevista dall'articolo 1130, numero 9), del codice civile, allegandola al contratto che determina il trasferimento del diritto di proprietà su unità immobiliari ».

ART. 2.

1. Il quinto comma 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.

17PDL0053600