

Camera dei deputati - XVI Legislatura - Dossier di documentazione ([Versione per stampa](#))

Autore:	Servizio Studi - Dipartimento istituzioni
Titolo:	Modifica alla disciplina del condominio negli edifici - A.C. 4041 - Elementi per la valutazione degli aspetti di legittimità costituzionale
Riferimenti:	<a href="#">AC N. 4041/XVI</a>
Serie:	Note per la I Commissione affari costituzionali Numero: 422
Data:	25/07/2012
Organi della Camera:	I-Affari Costituzionali, della Presidenza del Consiglio e interni
Altri riferimenti:	<a href="#">AS N. 71/XVI</a>

25 luglio 2012

n. 422

## Modifica alla disciplina del condominio negli edifici

A.C. 4041

### Elementi per la valutazione degli aspetti di legittimità costituzionale

<b>Numero del progetto di legge</b>	4041
<b>Titolo</b>	Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici
<b>Iniziativa</b>	Parlamentare
<b>Iter al Senato</b>	Si (A.S. 71)
<b>Numero di articoli</b>	32
<b>Date:</b>	
<i>adozione quale testo base</i>	23 maggio 2012
<i>richiesta di parere</i>	12 luglio 2012
<b>Commissione competente</b>	II (Giustizia)
<b>Sede e stato dell'iter</b>	In corso di esame in Commissione
<b>Iscrizione nel programma dell'Assemblea</b>	No

## Contenuto

Il nuovo testo dell'AC 4041, elaborato dalla Commissione Giustizia, riordina complessivamente la disciplina in materia di condominio degli edifici, con importanti novità rispetto al testo originario approvato in prima lettura dal Senato il 26 gennaio 2011.

In particolare, rispetto al testo approvato dal Senato, la Commissione ha:

- soppresso alcune norme, ritenendo che potessero comportare un incremento del contenzioso giudiziario;
- modificato alcune disposizioni che riducevano eccessivamente i quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea (in particolare in relazione alla modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni e alle innovazioni);
- definito il concetto di "controversia in materia di condominio", al fine dell'applicazione della mediazione obbligatoria;
- disciplinato il tema della morosità del condomino;
- previsto l'istituzione, presso l'Agenzia del territorio, del Repertorio dei condominii e del Registro degli amministratori di condominio.

Il provvedimento consta di 32 articoli, che novellano il Capo II del Titolo VII del Libro III del codice civile, gli articoli 63 e seguenti delle disposizioni di attuazione e alcune leggi speciali.

L'**art. 1** sostituisce l'art. 1117 c.c., introducendo una definizione più articolata di «**parti comuni**» dell'edificio;

sono ora esplicitamente compresi nelle parti comuni le facciate, i parcheggi, i sottotetti, gli impianti di condizionamento, quelli per la ricezione radio TV, anche satellitare o via cavo.

L'**art. 2** introduce due nuovi articoli nel codice civile. L'**art. 1117-bis** chiarisce l'ambito applicativo della disciplina sul condominio, esteso a complessi immobiliari composti da unità unifamiliari (condominio "orizzontale", es. villette a schiera) nonché ai cd. **supercondomini**. L'**art. 1117-ter** detta una specifica procedura per la **tutela** contro le attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni; non solo l'amministratore, ma anche il singolo condomino, può diffidare l'esecutore della condotta e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche attraverso azioni giudiziarie.

L'**art. 3** interviene sull'art. 1118 c.c. per precisare che il singolo condomino può distaccarsi dall'**impianto centralizzato di riscaldamento** in presenza di due condizioni: i) l'unità abitativa non gode della normale erogazione di calore, per problemi tecnici all'impianto condominiale, che non vengono risolti nel corso di una intera stagione di riscaldamento; ii) il distacco non comporta squilibri tali da compromettere la normale erogazione di calore agli altri condomini o aggravii di spesa. In tali casi il rinunziante è tenuto a concorrere esclusivamente al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

L'**art. 4** modifica l'art. 1119 c.c., in materia di **indivisibilità del condominio** prevedendo che le parti comuni possano essere soggette a divisione solo in presenza di una **delibera unanime** che le sottragga all'uso comune.

L'**art. 5** novella l'art. 1120 c.c., in materia di **innovazioni**. Il testo conferma che i condomini (a maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno i 2/3 dei millesimi), possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni ma aggiunge che per le innovazioni che hanno ad oggetto sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, abbattimento di barriere architettoniche, contenimento consumi energetici, parcheggi, installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti centralizzati radiotelevisivi e telematici è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi.

L'**art. 6** sostituisce l'art. 1122 c.c. escludendo che il condomino possa eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio. L'amministratore deve in ogni caso essere avvisato prima dell'avvio dei lavori ai fini della relativa comunicazione in assemblea.

L'**art. 7** introduce due nuovi articoli nel codice civile. L'**art. 1122-bis**, disciplina le **installazioni** non centralizzate di **impianti autonomi** per la ricezione radiotelevisiva nonché l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. La disposizione riconosce il diritto del condomino a provvedere, senza un preventivo voto dell'assemblea, e prevede che, per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto, i condomini debbano lasciare libero accesso alle loro proprietà individuali. L'intervento dell'assemblea condominiale è richiesto (con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino i 2/3 dei millesimi) soltanto quando siano necessarie modifiche alle parti comuni; in tal caso possono essere ordinate modifiche al progetto iniziale e richiesta garanzia per eventuali danni. L'**art. 1122-ter** richiede, per l'installazione di impianti di **videosorveglianza** sulle parti comuni dell'edificio, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà dei millesimi.

L'**art. 8** novella l'art. 1124 c.c. sancendo l'**equiparazione tra scale ed ascensori** ai fini del riparto delle spese di manutenzione e sostituzione.

Gli artt. 9 e 10 della p.d.l. riguardano l'**amministratore del condominio**. In particolare, l'**art. 9** sostituisce l'art. 1129 c.c. e pone in capo all'amministratore una serie di specifici obblighi da assolvere (comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione condominiale, assicurazione professionale) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato. La disposizione prevede l'apertura di un c/c bancario o postale a nome del condominio nonché il raddoppio (da uno a due anni) della durata in carica dell'amministratore. Infine, l'art. 9 amplia e tipizza i gravi motivi alla base della **revoca dell'incarico**: si segnalano, in particolare, l'omissione del rendiconto di gestione per un anno, irregolarità nella tenuta della documentazione del condominio, la mancata apertura del conto del condominio, irregolarità fiscali, l'inerzia nel promuovere l'azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute dal condominio.

L'**art. 10** integra l'attuale formulazione dell'art. 1130 c.c., in materia di **attribuzioni dell'amministratore**, aggiungendo in particolare l'esecuzione degli adempimenti fiscali; la tenuta di due nuovi registri obbligatori; la conservazione di tutta la documentazione; la consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto annuale di gestione.

L'**art. 11** inserisce nel codice civile l'**art. 1130-bis** relativo al **rendiconto condominiale annuale** prevedendo che in particolari ipotesi l'assemblea possa nominare a fini consultivi e di controllo contabile un **consiglio di condominio**.

L'**art. 12** modifica l'art. 1131 c.c., in materia di **rappresentanza** del condominio da parte dell'amministratore, specificando che l'amministratore rappresenta anche i condomini assenti o dissenzienti.

L'**art. 13** ha un duplice contenuto: i) riformula l'art. 1134 c.c. confermando, nella sostanza, il contenuto della

norma vigente relativa all'esclusione del diritto al rimborso per le spese fatte dal condomino che ha assunto la gestione delle cose comuni senza autorizzazione; ii) novella l'art. 1135 c.c., in materia di attribuzioni dell'assemblea condominiale, prescrivendo la costituzione di un fondo speciale, di importo pari all'ammontare dei lavori, in caso di deliberazione di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni.

L'**art. 14** sostituisce l'art. 1136 c.c., abbassando i **quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea**.

In particolare, la disposizione prevede:

- la validità della costituzione dell'assemblea in prima convocazione ove sia presente la maggioranza dei condomini (attualmente servono i 2/3 dei condomini) che rappresentano i 2/3 dei millesimi (*primo comma*). In tal caso la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (*secondo comma*);
- le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione sono valide se ottengono un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (anziché 1/3 dei partecipanti al condominio); rimane ferma la necessità che i voti favorevoli alla delibera costituiscano 1/3 dei millesimi (*terzo comma*);
- le deliberazioni sulla nomina e revoca dell'amministratore, sulle innovazioni di interesse sociale (sicurezza, barriere architettoniche, parcheggi, impianti centralizzati etc.) e sulle riparazioni straordinarie sono valide se prese a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi (attualmente sono necessari i 2/3 dei millesimi) (*quarto comma*);
- le deliberazioni su tutte le altre innovazioni (art. 1120, 1° comma) e sulle installazioni non centralizzate di impianti autonomi (TV ed energia) sono adottate con la maggioranza degli intervenuti ed i 2/3 dei millesimi (*quinto comma*);
- l'accertamento della regolarità della convocazione all'assemblea (*sesto comma*) e l'obbligo di redigere il processo verbale (*settimo comma*).

L'**art. 15** sostituisce l'art. 1137 c.c., in materia di **impugnazione delle deliberazioni assembleari** attribuendo la legittimazione ad impugnare, oltre che al condomino dissenziente e all'assente, anche all'astenuo.

L'**art. 16** coordina il terzo comma dell'art. 1138 (sull'approvazione del **regolamento di condominio**), con le nuove disposizioni dell'art. 1130 c.c. (sulle attribuzioni dell'amministratore). Inoltre, con l'aggiunta di un comma all'art. 1138, la Commissione ha specificato che le norme del regolamento di condominio non possono porre limiti alle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari né vietare di possedere animali da compagnia.

L'**art. 17** novella l'art. 2659, primo comma, c.c., stabilendo che chi domanda la **trascrizione nei registri immobiliari** di un atto tra vivi debba presentare al conservatore una nota nella quale devono essere indicati, per i condominii, anche l'eventuale loro dominazione, ubicazione e codice fiscale.

Gli articoli da 18 a 27 della proposta di legge intervengono sulle **disposizioni di attuazione del codice civile**. In particolare, l'**art. 18** sostituisce l'art. 63, in tema di **riscossione dei contributi dai singoli condomini**.

La disposizione prevede:

- che per la riscossione delle somme dovute dai condomini, l'amministratore può attivare la procedura d'ingiunzione senza autorizzazione dell'assemblea;
- che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio i dati dei condomini morosi, affinché questi possano agire in prima battuta nei loro confronti (rivolgendosi solo in un secondo momento ai condomini in regola con i pagamenti);
- che l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato quando la mora nel pagamento dei contributi di sia protratta per un semestre (attualmente è necessaria una specifica disposizione del regolamento condominiale).

L'**art. 19** interviene con finalità di coordinamento sull'art. 64 disp. att., in tema di **revoca dell'amministratore**.

L'**art. 20** novella l'art. 66 disp. att., in ordine alle **modalità di convocazione dell'assemblea di condominio**.

La disposizione stabilisce:

- che l'avviso di convocazione dell'assemblea – che può essere trasmesso anche per posta elettronica certificata o fax - deve contenere l'**ordine del giorno** della stessa (principio già ampiamente affermato dalla giurisprudenza);
- che ogni omissione relativa alla convocazione dell'assemblea rende le delibere assunte annullabili;
- che l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi lo stesso giorno nel quale era prevista l'assemblea in prima convocazione;
- che nessuna assemblea di condominio può essere convocata nei giorni in cui ricorre una festività religiosa (riconosciuta dalla Chiesa cattolica o dalle confessioni che hanno stipulato intese con lo Stato);
- che per velocizzare la procedura è possibile già in sede di prima convocazione dell'assemblea indicare data e luogo delle eventuali successive convocazioni.

L'**art. 21** sostituisce l'articolo 67 disp. att., relativo alle **modalità di partecipazione all'assemblea condominiale** (caratteristiche e limiti della delega). La riforma disciplina inoltre l'**assemblea per la gestione delle parti comuni a più edifici o a più condomini** (ogni condominio designa il proprio rappresentante che agisce su mandato e riferisce all'amministratore del proprio condominio gli esiti dell'assemblea).

Con finalità di coordinamento, l'**art. 22** riscrive l'art. 68 disp. att., in tema di **tabelle millesimali** mentre l'**art. 23** interviene sull'art. 69 disp. att. relativo alla **revisione delle tabelle millesimali**. In particolare, la p.d.l. afferma il principio per cui la revisione delle tabelle può essere effettuata, anche nell'interesse di un solo condomino, con la

**maggioranza** degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, nelle seguenti ipotesi: errore di calcolo materiale e mutate condizioni dell'immobile.

L'**art. 24** interviene sull'art. 70 disp. att., per aggiornare il valore delle **sanzioni** pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio.

L'**art. 25** riscrive l'art. 71 disp. att., per introdurre una compiuta disciplina del **Repertorio dei condomini** istituito presso ogni ufficio provinciale dell'**Agenzia del territorio**. Il repertorio dovrà contenere l'anagrafe di ogni condominio comprensiva di tutte le principali delibere condominiali, i regolamenti, i bilanci e gli atti di contenzioso. Spetterà all'amministratore comunicare ogni atto soggetto ad annotazione all'Agenzia del territorio entro 30 giorni dal compimento, pena una sanzione amministrativa pecuniaria.

L'**art. 26** inserisce tre nuovi articoli nelle disposizioni di attuazione. L'**art. 71-bis** istituisce presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio il **Registro degli amministratori di condominio**, disciplinando i **requisiti per l'esercizio della professione** (godimento dei diritti civili, assenza di specifici carichi penali, titolo di studio, formazione, assicurazione professionale), che viene consentito anche in forma societaria. Peraltro, la disposizione che prevede una sospensione dal registro per gravi negligenze professionali, consente l'esercizio della professione anche a coloro che non sono iscritti nel registro.

L'**art. 71-ter** prevede che l'assemblea possa disporre la creazione di un **sito internet del condominio**, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. L'**art. 71-quater** definisce le **controversie in materia di condominio** (al fine dell'applicazione della disciplina sulla **mediazione obbligatoria**), come quelle derivanti dalla violazione o errata applicazione del capo II del titolo VII del libro III del Codice civile (artt. 1117-1139) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione. La disposizione disciplina inoltre alcuni specifici aspetti della mediazione di queste controversie.

L'**art. 27** introduce nelle disposizioni di attuazione l'art. 155-bis che detta una **disciplina transitoria** per l'adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva esistenti al momento dell'entrata in vigore della riforma.

Gli **artt. 28, 29 e 30** hanno finalità di **coordinamento** sostituendo in alcune leggi speciali (su abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico e installazione di impianti televisivi) il riferimento all'art. 1136 c.c. con l'art. 1120, Il comma c.c.

L'**art. 31** definisce i contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni come **crediti prededucibili** in caso di procedura concorsuale (conseguentemente, se il condomino fallisce il condominio avrà diritto di essere soddisfatto prima degli altri creditori).

Infine, l'**art. 32** novella l'art. 23 c.p.c. in tema di individuazione del **giudice competente** a conoscere delle controversie tra condomini e condominio.

## Relazioni allegate

Ai disegni di legge originari del Senato (S. 71, 355, 399, 1119, 1283) sono allegate le sole relazioni illustrative.

## Collegamento con lavori legislativi in corso

Il D.L. n. 74/2012 (*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal terremoto in Emilia*) prevede all'**art. 3, comma 4**, deroghe alla disciplina sul condominio negli edifici: la norma intende facilitare le decisioni sul recupero edilizio e gli interventi di ricostruzione degli immobili condominiali colpiti dal terremoto, derogando alla disciplina del codice civile relativa alle maggioranze necessarie per la validità delle deliberazioni. Il decreto, già esaminato dalla Camera, è in corso di conversione al Senato (AS 3402).

## Rispetto delle competenze legislative costituzionalmente definite

La proposta di legge novella il codice civile e le sue disposizioni di attuazioni. Il contenuto della proposta è riconducibile alla materia **ordinamento civile**, di competenza legislativa esclusiva dello Stato (art. 117, secondo comma, lettera I), Cost.).

Nella sentenza n. **369 del 2008** la Corte costituzionale ha ribadito l'attribuzione delle norme in materia condominiale alla regolamentazione statale, in forza dell'art. 117, secondo comma, lettera I) Cost.. Sulla materia "ordinamento civile", si vedano altresì le sentenze n. 189, n. 95 e n. 24 del 2007.

Per quanto riguarda il registro degli amministratori di condominio, si ricorda che le **professioni** sono in base all'art. 117, terzo comma, Cost., materie di legislazione concorrente.

Peraltro la Corte costituzionale ha in più occasioni affermato che in questa materia spetta allo Stato dettare le norme di principio e che l'individuazione della professione rientra fra i principi generali, di competenza esclusiva delle norme statali (cfr. da ultimo sent. n. 57 del 2007 con la quale la Corte ha dichiarato illegittima la L.R. Marche n. 28 del 2005 che istituiva proprio il registro regionale degli amministratori di condominio).

## Rispetto degli altri principi costituzionali

Da un punto di vista generale, si evidenzia che le disposizioni del provvedimento in esame disciplinano la materia dell'ordinamento civile, a cui la giurisprudenza costituzionale attribuisce rilievo ai fini della tutela del principio di eguaglianza, riconosciuto e garantito dall'**articolo 3** della Costituzione.

Anche su questo punto si richiama la pronuncia n. **369 del 2008** in cui la Corte costituzionale ha ribadito che "l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati deve ritenersi una esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza".

La disciplina della proprietà condominiale, inoltre, va ricondotta alle previsioni contenute all'**articolo 42** della Costituzione che prevede la tutela costituzionale della proprietà privata.

---

**SERVIZIO STUDI – DIPARTIMENTI ISTITUZIONI E  
GIUSTIZIA**

☎ 066760-9475 – ✉ [st\\_istituzioni@camera.it](mailto:st_istituzioni@camera.it)

*I dossier dei servizi e degli uffici della Camera sono destinati alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari. La Camera dei deputati declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge.*

File: cost422.doc