

PROPOSTA DI LEGGE

di iniziativa del deputato ZAN

Modifiche alla legge 11 dicembre 2012 n. 220 in materia di condominio negli edifici.

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 meno di un anno dalla scadenza naturale della Legislatura, con senso di concreto realismo si sottopongono solo tre modifiche.

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 condomini inadempienti, con costanti annuali costi 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'Art. 9 della Legge 220/12, indica grave irregolarità, cioè motivo di revoca del mandato all'amministratore, omettere di curare diligentemente l'esecuzione coattiva.

Di conseguenza, i condomini in regola con i pagamenti si vedono costretti a far fronte di tasca loro anche alle quote invase del moroso, anche per tutto il tempo dell'esecuzione, la cui media temporale è di 5 (cinque) anni; il che significa che l'acquirente è obbligato a pagare solamente le quote per l'anno in corso e quello precedente, rimanendo a carico della comunità condominiale 3 (tre) anni di spese non pagate. In effetti, ottenuto e notificato al moroso il D.I., questi non paga, si iscrive ipoteca sull'immobile, secondi dopo le Banche,

precetto, pignoramento, istanza di vendita, nomina C.T.U. per la stima dell'immobile, fissazione prima asta (che si ripete più volte, con svalutazione dell'immobile). Dalla vendita il condominio non recupera nulla!

Se l'amministratore ripartisce l'importo non corrisposto dal moroso tra tutti i condomini, per poter onorare le spese, il Magistrato cassa tale richiesta perché non è una spesa condominiale!

Allorché la proprietà del moroso esecutato viene trasmessa a terzi, il suo valore è stato mantenuto anche dalle spese ed opere di manutenzione sopportate dagli altri condomini. Durante gli anni di morosità per lui hanno anticipato 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 opportuno che negli atti di trasferimento della proprietà appaia l'esplicito richiamo al novellato art. 18 comma quattro Legge 220/12, di 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'Art. 568 del C.P.C.

Con la presente proposta, il nuovo condomino è dunque obbligato a versare nella cassa del condominio, nel rispetto dell'art. 2560 comma 2 del Cod. Civ., nonché dell'articolo 1408 del Cod. Civ., tutte 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.

L'articolo 2 abroga 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 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 delibere che abbiano ad oggetto la nomina dell'amministratore o l'approvazione del rendiconto, essendo chiaro che se il condòmino conferisce delega all'amministratore in carica per un'assemblea avente all'ordine del giorno tal genere di decisioni, intende, di per sé, sia di approvare il rendiconto che di confermare l'amministratore.

Eguale, 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 in quei casi, come per i cosiddetti "supercondòmini" e le case- vacanza site in località turistiche i cui condòmini abitano lontano dal fabbricato ed hanno quindi oggettivi difficoltà e disagi 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

220/2012 ha introdotto una serie di nuove occasioni assembleari. Contemporaneamente, va ricordato che il legislatore ha progressivamente introdotto, proprio a partire dalla legge 220/2012, una forte restrizione qualitativa circa i soggetti che possono legittimamente rivestire il ruolo di amministratore professionista di condominio (ex legge 4/2013 e D.M. 140/2014).

A prescindere da quanto sopra esposto, la Legge non può negare la libera scelta del Cittadino Consumatore, che consciamente per la stima riposta nell'amministratore professionista, gli conferisce ampia delega di rappresentanza.

L'articolo 3 riguarda l'art. 1126 del Codice Civile, cioè la ripartizione delle spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria del lastrico solare in uso esclusivo. L'articolo 1126 del Codice Civile non ha subito modifiche dalla Legge n. 220/12.

Per il lastrico solare a copertura dell'intero edificio, cioè il tetto piano dell'edificio, le sue manutenzioni ordinarie e straordinarie, non causano problemi, tutti i condòmini con le loro quote di proprietà concorrono alle spese. I problemi e le contestazioni sorgono quando il tetto piano (lastrico solare) è in uso esclusivo.

E' socialmente corretto che chi ne usufruisce in maniera esclusiva si faccia carico di un terzo delle spese per le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, ma stride, e socialmente non è corretto, che i due terzi delle spese siano a carico dei soli condòmini coperti, anche in parte, dal lastrico solare, ovvero dal tetto piano in uso esclusivo.

Tale discrasia trova conforto nell'art. 1117 del Codice Civile che tra le parti comuni del condominio indica "...i tetti e i lastrici solari...".

Poiché solo i condòmini sotto il lastrico solare in uso esclusivo, sino ad oggi, devono concorrere alle spese ordinarie e straordinarie per la sua manutenzione, è un errore in contrasto con il loro obbligo a partecipare alle spese ordinarie e straordinarie del tetto, che non li copre, anch'esso indicato nel 1117 del Codice Civile.

E' socialmente corretto che chi usufruisce in esclusiva del lastrico solare, debba corrispondere un terzo delle spese, mentre i due terzi delle spese sia ordinarie che straordinarie per la manutenzione di tale

lastrico devono essere ripartite tra tutti i condomini, nessuno escluso.

L'art. 1126 del Codice Civile è derogabile. Diversi tribunali avallano il criterio che i due terzi delle spese per il lastrico solare in uso esclusivo siano ripartite tra tutti i condomini.

Purtroppo le cancellerie dei Tribunali, dove tale logica è ignorata, registrano molte vertenze per i più fantasiosi criteri di ripartizione delle spese per i lastrici solari in uso esclusivo. Causando di conseguenza un effetto deflattivo per il contenzioso giudiziale.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1

Il comma quattro dell'art. 18 della legge 11 dicembre 2012 n° 220 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 questa norma.”.

Art. 2

Il comma quinto dell'articolo 21 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 è abrogato.

Art. 3

Art. 1126 Cod. Civ. - Lastrici solari ad uso esclusivo, è sostituito dal seguente.

“Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, 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 condòmini in base alle singole quote del valore dell'intero edificio.”

Art. 4

Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo il decimoquinto giorno dalla data di pubblicazione della medesima nella Gazzetta Ufficiale.