



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 pochi mesi dalla scadenza naturale della Legislatura, con senso di concreto realismo si sottopongono solo due 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 chirografario.

L'articolo 9 della Legge 220/12 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 far fronte di tasca loro alle quote inevase del moroso, anche per tutto il tempo dell'esecuzione; mentre 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 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 come appaia l'espreso richiamo al novellato

articolo 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'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, tenendo presente che la procedura media esecutiva è di cinque anni.

Con la presente proposta, il nuovo condòmino è dunque obbligato a versare nella cassa del condominio, nel rispetto dell'articolo 2560 comma 2 del Codice Civile, nonché dell'articolo 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 casa su eventuali spese pendenti da parte del vecchio proprietario o su cause condominiali in corso.

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 approvare il rendiconto che 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 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 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 nutre consciamente stima nell'amministratore professionista conferendogli ampia delega di rappresentanza.

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 condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi già maturati fino al quinquennio antecedente al trasferimento.

L'amministratore deve fornire anche al condòmino acquirente, che ne faccia richiesta, quanto previsto dall'articolo 10 punto 9 della legge 11 dicembre 2012 n° 220. Tale attestazione va allegata al contratto che determina il trasferimento del diritto di proprietà su unità immobiliari”.

Art. 2

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

Art. 3

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