Sintesi parlamentare n. 4/S della settimana dal 24 gennaio al 28 gennaio 2011

31 Gennaio 2011

SENATO DELLA REPUBBLICA

_____

PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI
APPROVATI DA UN RAMO DEL PARLAMENTO

– DDL su "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"" (DDL 71/S ed abb.)

L`Aula ha approvato, in prima lettura il provvedimento in oggetto con modifiche al testo licenziato dalla Commissione Giustizia.

Il testo riforma la normativa vigente in materia di condominio, integrando e riscrivendo, tra l`altro, gli articoli del codice civile su: parti comuni, destinazioni d`uso, diritti dei partecipanti, indivisibilità, innovazioni, esecuzione di opere, interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici, impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva, manutenzione e ricostruzione delle scale, nomina e revoca degli amministratori, obblighi dell`amministratore, rendiconto condominiale, rappresentanza, costituzione dell`assemblea, validità ed impugnazione delle deliberazioni assembleari, regolamento di condominio.

Altre innovazioni riguardano disposizioni di attuazione del codice civile, quali le modalità di: riscossione dei contributi condominiali, convocazione dell`assemblea, rappresentanza e di funzionamento dell`assemblea stessa, revisione delle tabelle millesimali, iscrizione al registro degli amministratori di condominio.

In particolare, sulla revisione delle tabelle millesimali, viene previsto che la suddetta variazione deve avvenire all`unanimità o con la maggioranza prevista dall`art. 1136, terzo comma, c.c. "anche nell`interesse di un solo condomino"" e nei seguenti due casi:

– quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;

– quando, per le mutate condizioni di una parte dell`edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, di modificazione delle destinazioni d`uso o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell`unità immobiliare anche di un solo condomino.

Con riferimento alla disposizione che stabilisce l`impossibilità per i condomini di eseguire opere o modifiche ovvero variare la destinazione d`uso – se queste recano danno alle parti comuni, alle proprietà esclusive, o ne diminuiscono notevolmente il godimento o il valore, oppure recano pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell`edificio – viene precisato che l`esclusione si applica benchè le suddette variazioni siano consentite dalle norme di edilizia. Viene, altresì, stabilito che in mancanza di dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione, l`amministratore può, previa diffida, rivolgersi all`autorità giudiziaria che provvede in via d`urgenza ai sensi dell`art. 1171.

Per quanto concerne, invece, la disciplina degli interventi urgenti a tutela della sicurezza degli edifici, il nuovo articolo 1122-bis stabilisce, tra l`altro, che nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Nel caso in cui sussistano il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza, l`amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accede alle parti comuni dell`edificio ovvero richiede l`accesso per le parti di proprietà o uso individuale. Viene chiarito, poi, che la semplice esibizione della documentazione amministrativa relativa all`osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all`accesso. Vengono, quindi,

disciplinate le modalità dell`accesso, le modalità degli interventi per le situazioni di pericolo e le connesse spese. Sulla stessa tematica – con una modifica introdotta dall`Aula – viene inserita, tra le cause di "gravi irregolarita""` che determinano la revoca dell`Amministratore condominiale, l`inerzia dello stesso di fronte a situazioni che richiedono il suo intervento per la sicurezza, ai sensi del suddetto art. 1222-bis.
Con riferimento ai *quorum* deliberativi dell`assemblea, viene in particolare, previsto che le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette al miglioramento o all`uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni e quelle che hanno per oggetto la ricostruzione dell`edificio o interventi straordinari di notevole valore devono essere devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell`edificio.
Per quanto riguarda l`iter parlamentare precedente del provvedimento si veda la **Sintesi n. 46/2010**.

Il provvedimento passa ora alla lettura della Camera dei Deputati.