

**INCONGRUENZE TRA LA NORMATIVA VIGENTE
E LA PROPOSTA DI RIFORMA DELLA DISCIPLINA CONDOMINIALE
PRESENTATA IN DATA 29.7.2009 DAL COMITATO RISTRETTO DELLA
COMMISSIONE GIUSTIZIA DEL SENATO**

<p style="text-align: center;">PROPOSTA COMITATO RISTRETTO ART. 1118, QUARTO COMMA, COD. CIV.</p>	<p style="text-align: center;">D.P.R. 59/'09 (ART. 4, COMMA 9)</p>
<p>Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma</p>	<p>9. In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25.</p>

NOTE:

La proposta del Comitato ristretto mal si concilia con l'art. 4, comma 9, D.P.R. n. 59/'09, che, ancorché tratti della diversa fattispecie della soppressione dell'impianto centralizzato a favore di quello autonomo, ha l'evidente scopo di impedire la diffusione di quest'ultimo.

<p>PROPOSTA COMITATO RISTRETTO</p> <p>ART. 1120, SECONDO COMMA, COD. CIV.</p>	<p>LEGGE 10/'91 (ART. 26, COMMA 2, COSÌ COME MODIFICATO DALLA LEGGE 99/'09)</p>	<p>D.P.R. 59/'09 (ART. 4, COMMA 9)</p>
<p>Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio e a condizione che rispettino, se del caso, le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni aventi ad oggetto: <i>(omissis)</i> 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, secondo quanto previsto dalla legge; <i>(omissis)</i></p>	<p>2.Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.</p>	<p>9. In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25.</p>

NOTE:

La proposta del Comitato ristretto non dà alcuna definizione degli interventi volti al contenimento del consumo energetico. In più, si pone, all'evidenza, in contrasto con l'attuale dizione dell'art. 26, comma 2, l. 10/'91, che prevede che questi stessi interventi siano, non solo "individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato", ma anche adottati con "la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea". Stesso discorso con riferimento all'art. 4, comma 9, D.P.R. n. 59/'09. Questo provvedimento va proprio nel senso contrario alla previsione contenuta nel testo di riforma, che mira invece ad agevolare gli interventi diretti al contenimento del consumo energetico, tra i quali viene comunemente fatta rientrare anche la trasformazione centralizzato/autonomo.

<p align="center">PROPOSTA COMITATO RISTRETTO</p> <p align="center">ART. 1122-TER COD. CIV.</p>	<p align="center">DECRETO LEGISLATIVO N. 259/'03 (ART. 90, COMMI 1 E 2, E ART. 91)</p>	<p align="center">DECRETO-LEGGE N. 112/'08, COSÌ COME CONVERTITO NELLA LEGGE N. 133/'08 (ART. 2, COMMA 15)</p>
<p>Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva coinvolte . Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne da comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità degli interventi . L'assemblea, convocata senza indugio dall'amministratore nelle forme e nei modi di cui al secondo comma dell'articolo 1117-ter, può prescrivere ragionevoli modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio . L'assemblea può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali . I condomini o i loro aventi causa devono consentire l'accesso alla loro proprietà esclusiva ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza . L'interessato ed i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui anche nel caso di rimozione dell'impianto.</p>	<p><i>Art. 90. Pubblica utilità - Espropriazione.</i> 1. Gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ovvero esercitati dallo Stato, e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti hanno carattere di pubblica utilità, ai sensi degli articoli 12 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. 2. Gli impianti di reti di comunicazioni elettronica e le opere accessorie di uso esclusivamente privato possono essere dichiarati di pubblica utilità con decreto del Ministro delle comunicazioni, ove concorrano motivi di pubblico interesse.</p> <p><i>Art. 91. Limitazioni legali della proprietà.</i> 1. Negli impianti di reti di comunicazione elettronica di cui all'articolo 90, commi 1 e 2, i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto. 2. Il proprietario od il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini. 3. I fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione. 4. Il proprietario è tenuto a sopportare il passaggio nell'immobile di sua proprietà del personale dell'esercente il servizio che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti di cui sopra. 5. Nei casi previsti dal presente articolo al proprietario non è dovuta alcuna indennità. 6. L'operatore incaricato del servizio può agire direttamente in giudizio per far cessare eventuali impedimenti e turbative al passaggio ed alla installazione delle infrastrutture</p>	<p>15. Gli articoli 90 e 91 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 si applicano anche alle opere occorrenti per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata, senza la necessità di alcuna preventiva richiesta di utenza.</p>

NOTE:

La proposta del Comitato ristretto si limita a disciplinare gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva, non tenendo conto, però, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 259/'03 e d.l. 112/'08 (come convertito) in tema di comunicazioni elettroniche. Ciò rende l'intera normativa sulle antenne e radiotelecomunicazioni farraginosa e confusa, nonostante la notevole importanza che essa riveste in ambito condominiale.

<p style="text-align: center;">PROPOSTA COMITATO RISTRETTO</p> <p style="text-align: center;">ART. 1129, NONO COMMA, COD. CIV.</p>	<p style="text-align: center;">GIURISPRUDENZA</p>
<p>L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, gli obbligati in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà. In tal caso, fermo restando il diritto dei creditori del condominio di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti, l'amministratore risponde insieme a questi ultimi delle somme non riscosse e dei danni che ne siano derivati.</p>	<p>“In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi (..) la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie” (Cass., Sez. Un. Sent. 9148 dell'8.4.'08)</p>

NOTE:

La proposta del Comitato ristretto, prevedendo che “gli obbligati in regola con i pagamenti” siano liberati dal “vincolo di solidarietà”, contraddice, all’evidenza, quanto stabilito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, le quali invece escludono l’applicazione del criterio della solidarietà per le obbligazioni contratte dall’amministratore nell’interesse del condominio.

<p style="text-align: center;">PROPOSTA COMITATO RISTRETTO</p> <p style="text-align: center;">ART. 1136, TERZO COMMA, COD. CIV.</p>	<p style="text-align: center;">ART. 1136, TERZO COMMA, COD. CIV. (FORMULAZIONE VIGENTE)</p>	<p style="text-align: center;">GIURISPRUDENZA</p>
<p>Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti al meno un terzo del valore dell'edificio .</p>	<p>Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.</p>	<p>“L'art. 1136 comma 3 cod. civ., se nulla dice circa la regolare costituzione dell'assemblea in seconda convocazione e si limita a fissare la maggioranza con la quale si delibera validamente in tutti i casi che non siano quelli indicati nei commi 4 e 5, fa tuttavia chiaramente intendere, col richiedere tale maggioranza (un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo del valore dell'edificio), che la stessa sia richiesta perché l'assemblea, nelle ipotesi normali, possa dirsi regolarmente costituita” (cfr., <i>ex multis</i>, Cass. sent. n. 3952 del 26.4.'94)</p>

NOTE:

Per la valida approvazione di una delibera condominiale, il testo vigente dell'art. 1136 c.c. prevede, al terzo comma, un *quorum* deliberativo pari, in seconda convocazione, ad un terzo dei partecipanti al condominio e ad almeno un terzo del valore dell'edificio. Nulla è invece previsto con riferimento al *quorum* costitutivo. La giurisprudenza ha tuttavia colmato tale vuoto legislativo precisando che la maggioranza necessaria, in seconda convocazione, per la valida costituzione dell'assemblea è la stessa prevista dal terzo comma dell'art. 1136 c.c. per la regolare approvazione delle delibere.

Diversamente, l'art. 1136 c.c., nella formulazione proposta dal Comitato ristretto, pur continuando a tacere sul *quorum* occorrente, in seconda convocazione, per la valida costituzione dell'assemblea, prevede al terzo comma che una delibera, per essere validamente assunta, debba, in seconda convocazione, essere "approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti al meno un terzo del valore dell'edificio". Tale formulazione però, non contenendo più un preciso riferimento oggettivo, quale era quello costituito dai "partecipanti al condominio", rende inapplicabile il principio giurisprudenziale poc' anzi indicato e, quindi, pone seri problemi circa il *quorum* necessario per la costituzione dell'assemblea.

<p align="center">PROPOSTA COMITATO RISTRETTO</p> <p align="center">ART. 63, PRIMO COMMA, DISP. ATT. COD. CIV.</p>	<p align="center">GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI (VADEMECUM DEL PALAZZO)</p>	<p align="center">GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI (ESTRATTO DELLA NOTA DEL 26.9.2008 INVIATA A CONFEDILIZIA)</p>
<p>Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi .</p>	<p><i>Punto 2</i> Nel condominio ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta all'amministratore. Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza circa le spese o morosità degli altri partecipanti per cui ogni richiamo alla privacy è, in tal caso, fuori luogo. Al contrario non si possono divulgare spese o morosità all'infuori di tale ambito. È quindi assolutamente vietato portare a conoscenza del fornitore o di altri terzi i nomi o altri dati di morosi. È vietato sia esporre tali dati in bacheca sia comunicarli a fornitori o altri terzi in qualunque forma e in qualunque circostanza.</p>	<p>Il trattamento dei dati personali riferito ai singoli condòmini può essere effettuato dai fornitori di beni e servizi condominiali in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi di un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorchè di regola tramite l'amministratore, (art. 24 comma 1, lettera b del Codice) ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (art.24 comma 1, lettera f) del Codice).</p>

NOTE:

La proposta del Comitato ristretto mal si concilia con la normativa sulla privacy, e ciò anche dopo la nota del 26.9.2008 che il Garante per la protezione dei dati personali ha inviato a Confedilizia, nota che non esplicita al di là di ogni dubbio se si possano comunicare nomi e carature dei condòmini morosi.

<p align="center">PROPOSTA COMITATO RISTRETTO</p> <p align="center">ART. 67, QUINTO COMMA, DISP. ATT. COD. CIV.</p>	<p align="center">LEGGE 392/'78</p> <p align="center">(ART. 9, COMMI 1 E 2)</p>	<p align="center">LEGGE 392/'78</p> <p align="center">(ART. 10, COMMA 1)</p>
<p>L'usufruttuario, nonché, salvo patto contrario, il conduttore, di un'unità immobiliare esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni ed è obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle spese relative.</p>	<p>Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.</p>	<p>Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.</p>

NOTE:

La proposta del Comitato ristretto consente al conduttore di un'unità immobiliare di esercitare “il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni” e lo indica, inoltre, come “obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle relative spese”. Ciò, tuttavia, confligge, all'evidenza, con quanto stabilito dalla legge 392/'78 e, in particolare, dagli artt. 9 e 10. La prima disposizione riconosce, infatti, di competenza del conduttore solo determinate spese di carattere ordinario. La seconda attribuisce all'inquilino il diritto di voto, in luogo del proprietario dell'immobile, solo “nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria”.

Il testo proposto dal Comitato ristretto della Commissione Giustizia del Senato si pone in una molteplicità di casi, come si vede, in contrasto con norme di legge – anche di recentissima approvazione – o con indicazioni del Garante per la protezione dei dati personali. Se il testo in questione venisse approvato occorrerebbe abrogare tutte le numerose norme con esso confliggenti, ad evitare perplessità (con conseguente contenzioso) sulla loro abrogazione implicita o meno.

(a cura della Confedilizia-Ufficio studi)