

XVI LEGISLATURA  
**CAMERA DEI DEPUTATI** N. 4139

---

**PROPOSTA DI LEGGE**

d'iniziativa dei deputati

**MAGGIONI, REGUZZONI, NICOLA MOLTENI, BITONCI, BONINO, BRAGANTINI,  
CAVALLOTTO, CHIAPPORI, D'AMICO, DESIDERATI, DI VIZIA, FOLLEGOT,  
GRIMOLDI, LAURA MOLTENI, MONTAGNOLI, PINI, STUCCHI**

Modifiche agli articoli 1130 e 2770 del codice civile e all'articolo 63 delle disposizioni per  
l'attuazione del codice civile, in materia di amministrazione dei condominii e dei relativi crediti

*Presentata il 4 marzo 2011*

Onorevoli Colleghi! — La proposta di legge intende fornire risposte adeguate per la soluzione di un problema antico, già materia di approfondite discussioni e, peraltro, non puntualmente definito dal codice civile, anche in considerazione del fatto che i problemi inerenti alla materia condominiale hanno subito un'accelerazione e una notevole implementazione nel corso degli anni, che oltretutto ha contribuito a determinare un contenzioso enorme. Basti pensare che circa 40 milioni di cittadini sono coinvolti dalla materia condominiale, ovvero 12 milioni di famiglie. Ciò rappresenta una delle ragioni di maggiore aggravio del contenzioso in materia civile. È utile ricordare che la disciplina di questo istituto, contenuta nel codice civile, è regolamentata da una normativa risalente al 1942, alla soglia del compimento del settantesimo anniversario. Nel corso di questi settanta anni sono intervenuti molti cambiamenti, non solo dentro la società ma, nella fattispecie, all'interno dell'istituto che disciplina quella che viene definita una comunione di proprietari. In questa situazione, sia la dottrina che la giurisprudenza hanno supplito alle carenze legislative, trovando forme e modi per correggere e per interpretare la normativa, fornendo risposte alle istanze degli operatori, degli inquilini e dei proprietari che andavano ponendosi nel frattempo. Senza pretese esaustive, la presente proposta di legge si propone di risolvere un aspetto peculiare della proprietà condominiale, connesso all'elevata litigiosità condominiale e legato all'insolvenza di alcuni condomini nel pagamento di utenze o di altri debiti. Ciò nella convinzione che non sia più tollerabile che i condomini morosi facciano ricadere le proprie colpe su coloro che sono in regola con i pagamenti verso terzi. L'articolo 1 novella l'articolo 1130 del codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore, che vengono fissate in modo più articolato e puntuale, nel senso di una maggiore tutela nella trasparenza del suo operato. Mantenendo pertanto l'impianto attuale dell'articolo 1130, dove sono fissate le attribuzioni dell'amministratore, viene sancito, in aggiunta, l'obbligo di redigere un rendiconto annuale dove dovranno essere riportate entrate, uscite, debiti, crediti, oltre alla ripartizione delle spese tra i condomini. Entro tre mesi dall'approvazione del consuntivo, in caso di presenza di condomini morosi, l'amministratore sarà tenuto a promuovere azione giudiziale per le somme dovute, a pena di responsabilità personale. Qualora non fossero disponibili fondi per la promozione dell'azione, l'amministratore è tenuto a comunicarlo ai condomini con apposita assemblea straordinaria.

Qualora la mora nei pagamenti perduri da almeno sei mesi, l'amministratore, oltre alla possibile applicazione di un'indennità di mora, può richiedere al giudice la sospensione al condomino moroso dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata. Si prevede, infine, l'obbligo di comunicare

ai creditori condominiali, su richiesta, le generalità dei condomini morosi e l'ammontare del relativo debito. L'articolo 2 reca alcune modifiche all'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto n. 318 del 1942, connesse a quanto inserito nell'articolo 1130 del codice civile. È prevista la sospensione di servizi e di utenze in danno del condomino moroso. Resta fermo quanto già stabilito nel primo comma, ovvero il potere dell'amministratore del condominio di ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo contro i singoli condomini, riconosciutogli dallo stesso articolo 63, per la riscossione dei contributi condominiali. Tuttavia, tale decreto non esaurisce l'intervento del giudice, che dispone altresì la sospensione dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata, anche mediante apposizione di sigilli alle utenze dei condomini morosi. È stabilito inoltre che i creditori del condominio insoddisfatti non potranno agire nei confronti dei condomini in regola con i versamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini, onde impedire che i condomini in regola con i pagamenti subiscano pregiudizio per fatto di altri. Tale previsione serve a evitare che i condomini in regola con i pagamenti si trovino costretti a coprire i debiti dei vicini di casa morosi. Infine, in caso di compravendita immobiliare, si prevede che il notaio rogante sia obbligato, pena la nullità dell'atto, a richiedere all'amministratore di condominio il saldo a debito delle spese condominiali sino a quel momento maturate in capo al venditore e a trattenere le relative somme dal *quantum* versato per l'acquisto dell'immobile; somme che, entro dieci giorni dal rogito, dovranno essere trasmesse all'amministratore di condominio qualora non penda contestazione sulle medesime; in caso contrario, il notaio rogante le tratterà in deposito sino all'esito della controversia. A carico del notaio è inoltre stabilito l'obbligo di informare l'amministratore di condominio sulle generalità del nuovo acquirente.

La presente proposta di legge introduce un'altra modifica al codice civile (esattamente all'articolo 2770), in stretta connessione con quanto proposto. Considerato, infatti, che, nel corso di un'esecuzione immobiliare, mantenere l'unità abitativa condominiale in buono stato di conservazione sia precipuo interesse di tutti i creditori, si ritiene necessario statuire che le spese condominiali maturate fino alla distribuzione della somma ricavata debbano essere corrisposte al condomino che le abbia anticipate e che sia intervenuto nell'esecuzione in prededuzione rispetto a qualunque altro credito, ad eccezione delle spese di giustizia, il tutto senza necessità di precostituire un titolo idoneo ma solo mediante produzione di copia autentica del verbale assembleare e del relativo piano di riparto delle spese condominiali. Alla luce di quanto esposto, si auspica una rapida approvazione della presente proposta di legge per contribuire a risolvere i problemi dei condomini onesti, tenuti al pagamento degli oneri condominiali dei condomini morosi.

## **PROPOSTA DI LEGGE**

### **Art. 1.**

1. All'articolo 1130 del codice civile sono aggiunti in fine, i seguenti commi:

«Il rendiconto deve contenere la descrizione analitica delle entrate e delle uscite, dei debiti e dei crediti nonché la ripartizione delle spese tra i condomini.

Entro tre mesi decorrenti dall'approvazione del rendiconto consuntivo l'amministratore deve promuovere azione giudiziale per le somme dovute dai condomini morosi a pena di responsabilità personale. Nel caso di mancanza di fondi per esperire l'azione, deve immediatamente renderne edotti i condomini convocando un'apposita assemblea straordinaria.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per almeno un semestre l'amministratore deve applicare un'indennità di mora pari al tasso di interesse legale e può richiedere al giudice, ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice,

la sospensione al condomino moroso dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata.

L'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori condominiali, che ne facciano richiesta ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del presente codice, le generalità dei condomini morosi e l'ammontare del debito agli stessi riferibile».

## Art. 2.

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:

«Art. 63. – Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione

approvato dall'assemblea e per la riscossione delle sanzioni irrogate a norma dell'articolo 70 l'amministratore, senza necessità di preventiva autorizzazione, può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Il giudice, con il decreto d'ingiunzione, dispone altresì la sospensione al condomino moroso dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata ai sensi dell'articolo 1130, quinto comma, del codice, anche mediante apposizione di sigilli alle utenze.

I creditori aventi titolo nei confronti del condominio non possono agire esecutivamente nei confronti dei condomini in regola con i versamenti se non a seguito di preventiva escussione del patrimonio dei condomini morosi il cui nominativo deve essere comunicato ai sensi dell'articolo 1130, sesto comma, del codice.

In caso di compravendita immobiliare, il notaio rogante, a pena di nullità dell'atto, è obbligato a richiedere all'amministratore di condominio il saldo a debito delle spese condominiali fino a quel momento maturate in capo al venditore e a trattenere le relative somme dall'importo versato per l'acquisto dell'immobile. Tali somme devono, entro i dieci giorni successivi al rogito, essere trasmesse all'amministratore di condominio qualora non penda contestazione sulle medesime avanti il tribunale competente; in caso contrario, il notaio rogante le tratterà presso di sé in deposito fino all'esito della controversia. Il notaio ha inoltre l'obbligo di informare l'amministratore di condominio delle generalità del nuovo acquirente».

## Art. 3.

1. All'articolo 2770 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Si considerano crediti per atti conservativi le anticipazioni delle spese condominiali ordinarie e straordinarie effettuate dai condomini che siano anche semplicemente intervenuti nell'esecuzione immobiliare

mediante copia autentica del verbale assembleare non contestato in apposito giudizio e del riparto delle spese condominiali. Tali crediti sono liquidati in prededuzione dopo le spese di cui al secondo comma e prima di qualunque altro credito».

---