



**SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO**

UFFICIO SEGRETERIA IS

Depositato in Data 02-12-2015

IL DIRIGENTE

Relazione al

Progetto di legge

“Il Condominio degli edifici”

Eccellentissimi Capitani Reggenti,

Onorevoli colleghi

questo progetto di legge risponde alla sentita esigenza della cittadinanza, espressa anche tramite istanza d'Arengo, di vedere finalmente regolamentata la comunione del Condominio degli edifici e la sua amministrazione.

Il presente testo, redatto da un gruppo di lavoro che ha visto il coinvolgimento in prima persona di Avvocati e Notai, Amministratori di Condominio, Geometri, Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e l'apporto dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti, a cui va il mio personale ringraziamento per il lavoro svolto solo nell'interesse del Paese, ha cercato di rispettare quanto previsto nel diritto comune e nelle Leges Statutae di questa Repubblica, al fine di consentire un'uniforme trattazione della materia nel rispetto della tradizione giuridica tipica del nostro Stato.

La materia del condominio si va quindi ad innestare in un contesto normativo e giurisprudenziale consolidato in Repubblica, pur con spunti e peculiarità di recente introdotte anche in Italia.

Lo sforzo è stato quello di colmare la lacuna esistente nel nostro ordinamento in materia, di fronte alle molteplici e quotidiane problematiche cui la comunità sammarinese si trova a doversi confrontare.

Senza dimenticare che costituirà un idoneo strumento e un utile riferimento per i professionisti che si trovano a confrontarsi con tali problematiche.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada del Collegio, 38 - 47890 San Marino
segreteria.industria@gov.sm - www.industria.sm

T +378 (0549) 882 924
F +378 (0549) 882529

Nella definizione del Condominio, contenuta nel CAPITOLO SECONDO si è pedissequamente rispettato ed osservato quando tramandato dal diritto comune.

Al contempo, è stata introdotta l'indicazione del codice identificativo del Condominio, che verrà rilasciato dalla Camera di Commercio. La ragione di tale indicazione risiede nella necessità di consentire al Condominio un'operatività specifica (es. intestarsi un conto corrente bancario sul quale l'amministratore possa operare nell'interesse del Condominio, trasparenza nell'operatività commerciale e nella fatturazione con i fornitori del Condominio).

Nel CAPITOLO TERZO nella definizione delle parti comuni, è stato adottato il metodo già sopra indicato, e pertanto, nel rispetto delle prerogative del diritto comune, si è ampliato, in linea con le recenti innovazioni tecnologiche, l'elenco delle parti comuni medesime.

Si evidenzia la scelta operata di istituire la figura del "tecnico iscritto ad apposito albo" quale estensore delle tabelle millesimali, la cui approvazione necessita, a norma dell'art. 22 sesto comma della proposta di legge, della totalità dei condomini, se ed in quanto incidano sul diritto di proprietà.

Si è inoltre rispettata la previsione del diritto comune secondo cui nelle parti comuni pro indiviso le innovazioni sono consentite solo all'unanimità, introducendo però la possibilità (art. 6 del progetto di legge) di approvare le innovazioni volte all'abbattimento delle barriere architettoniche, con maggioranze qualificate e non all'unanimità.

Nel CAPITOLO TERZO l'art. 11 prevede l'obbligo di nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di sei. La ragione di tale scelta è dettata dalla necessità di regolamentare la gestione delle cose comuni, quando il numero dei comproprietari supera una certa soglia; oltre all'obbligo di nomina dell'amministratore, si è stabilita la tenuta di un registro pubblico delle amministrazioni condominiali da tenersi presso la Camera di Commercio. Tale previsione è stata dettata anche dalla necessità di dare trasparenza e pubblicità alla figura, anche professionale, dell'amministratore di condominio, oltre che al suo operato.

L'art. 12 prevede inoltre una serie di requisiti di idoneità per poter svolgere il ruolo di amministratore di condomini, lasciando al Congresso di Stato, l'emanazione di apposito decreto delegato per identificare i requisiti minimi di professionalità.

L'art. 13 punto f) che prevede il dovere dell'amministratore di *"presentare domanda, con potere di firma e rappresentanza del Condominio, previa delibera assembleare assunta dalla maggioranza dei condomini rappresentanti almeno 501 millesimi di proprietà, presso i competenti Uffici Pubblici al fine di ottenere eventuali autorizzazioni necessarie per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti comuni, ovvero qualsiasi altra pratica di carattere condominiale"* è scaturito invece dall'esigenza di rendere più rapido e semplice l'atto di presentazione di istanze presso gli Uffici Pubblici.



**SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO**

L'art. 14 riconosce una specifica e circoscritta rappresentanza legale in capo all'amministratore di condominio.

Nell'art. 25 si è previsto inoltre l'obbligo in capo al condominio interessato, prima di instaurare la causa civile tesa all'impugnazione della delibera assembleare, di chiedere per iscritto all'Amministratore di convocare l'assemblea per l'annullamento della delibera. Tale previsione è volta a cercare di limitare il ricorso all'autorità giudiziaria solo laddove non sia possibile una definizione stragiudiziaria prima.

Il CAPITOLO QUARTO infine è dedicato *in primis* al Regolamento Condominiale che deve essere registrato e trascritto presso il competente Ufficio del Registro e Conservatoria. Ciò al fine di dare pubblicità ai terzi e pertanto renderlo a questi opponibile.

Inoltre, è stato introdotto *ex novo* dall'art. 27 la previsione che per la riscossione dei contributi in base al piano di ripartizione, l'amministratore possa procedere innanzi all'autorità giudiziaria con procedura sommaria documentale rendendo così più facilmente e rapidamente esigibili i contributi medesimi.

Il Segretario di Stato



REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada del Collegio, 38 - 47890 San Marino
segreteria.industria@gov.sm - www.industria.sm

T +378 (0549) 882 924
F +378 (0549) 882529

