



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE

RELAZIONE UNICA AL PROGETTO DI LEGGE "IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI"

Eccellentissimi Capitani Reggenti,
Onorevoli membri del Consiglio Grande e Generale,
da tempo era avvertita, non solo dagli operatori dello specifico settore, l'esigenza di una disciplina in materia condominiale.
Il progetto di legge presentato dal Segretario di Stato all' Industria, Artigianato e Commercio è stato predisposto sulla base delle indicazioni emerse a seguito del confronto con i professionisti e si è caratterizzato dall'esigenza di contemperare il più possibile la specifica disciplina del diritto comune con le nuove esigenze normative derivanti dalla tipicità della società moderna, che manifesta sempre più spesso problematiche, anche di convivenza, inasprite dalla crisi economica in essere da tempo, e che si possono risolvere esclusivamente con una certezza normativa.
Nell'ambito della Commissione Consiliare Permanente competente per l'esame in sede referente del progetto di legge, dal confronto fra i singoli Commissari ed a seguito della presentazione di vari emendamenti, è stato approvato il testo che viene sottoposto al Consiglio Grande e Generale.
Il progetto di legge si suddivide in quattro capitoli di cui il primo contenente "Disposizioni generali", il secondo la regolamentazione delle Parti comuni e la specificazione dei criteri per la ripartizione delle spese, il terzo la disciplina degli organi amministrativi del condominio, il quarto disposizioni varie.
Il primo elemento innovativo introdotto dalla legge è l'iscrizione di qualsiasi condominio ad apposito registro pubblico detenuto dalla Camera di Commercio alla quale iscrizione consegue il rilascio di un codice identificativo univoco e del codice operatore economico da parte dell'Ufficio Tributario, con conseguente possibilità di apertura di un conto corrente bancario intestato al Condoino dell'edificio da parte dell'amministratore di condominio a ciò appositamente delegato dall'assemblea condominiale (v.art.2).
L'art.3 indica, a titolo esemplificativo, le parti comuni, mentre l'art.4 tratta la determinazione delle quote millesimali condominiali che assumono particolare rilievo ai fini della regolamentazione delle spese di cui ai successivi artt.7 e 8; l'art.5 invece, disciplina l'utilizzo e la divisione, nonché lo scioglimento delle parti comuni.
L'art.6 specifica la tipologia e le modalità introduttive delle innovazioni ed in particolare di quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche.

es



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

L'art.9 disciplina le condizioni di sopraelevazione sopra l'ultimo piano da parte del relativo proprietario, prescrivendo il rilascio di un'indennità in favore degli altri condomini, secondo particolari parametri ivi indicati.

L'art.10 regola la particolare situazione di perimento parziale o totale dell'edificio.

Nell'ambito del Capitolo III, concernente gli organi del condominio, è stata approvata la maggior parte degli emendamenti al testo del progetto di legge licenziato in prima lettura.

Gli articoli 11 e 12 prescrivono le modalità di nomina, di revoca dell'amministratore in caso di presenza di condomini superiori a sei ed i requisiti previsti per la sua nomina.

La Commissione, nell'esaminare questi due articoli, ha approvato, fra l'altro, due emendamenti che meritano menzione; il primo, al comma 10 dell'art.11, che prevede sostanzialmente che l'amministratore, prima della sua nomina, indichi il proprio compenso ed il secondo, all'art.12, che prevede la possibilità che possa essere amministratore di un condominio superiore a sei condomini anche uno dei condomini stessi, purchè abbia frequentato un corso di formazione iniziale.

Nell'ambito della discussione di tale ultimo articolo ed in particolare in merito alla tenuta di corsi di formazione, è stato specificato, con nota a verbale per futura memoria ai fini interpretativi della legge, che detti corsi di formazione debbano essere gestiti da Camera di Commercio o dal Centro di Formazione Professionale, affinchè si possa garantire al meglio l'assoluta terzietà dei soggetti deputati alla gestione dei corsi rispetto a qualsiasi amministratore di condominio.

Gli articoli 13, 14, 15 e 16 disciplinano i poteri e la rappresentanza dell'amministratore, mentre i successivi articoli 18,19,20, 21,22,23,24,25, contengono tutte le disposizioni inerenti all'assemblea dei condomini, alle sue competenze, alle modalità di sua convocazione e costituzione.

L'art.26 prevede l'obbligatorietà di tenuta del regolamento per gli edifici in cui è presente un numero di condomini superiore a sei, indicando le precise formalità di formazione e di registrazione.

L'art.27 concerne la disciplina di riscossione dei contributi nel contesto della quale si prevede, tra l'altro, che chi subentra nella proprietà di unità immobiliari poste nel condominio, risponda in solido con il precedente proprietario dei contributi insoluti dell'ultimo anno e dell'esercizio finanziario in corso.

I successivi articoli contengono le disposizioni inerenti alla redazione del bilancio, alla consegna della documentazione condominiale nel caso di cessazione dell'incarico da parte dell'amministratore, agli oneri di spesa e di



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE FINANZE, BILANCIO E PROGRAMMAZIONE;
ARTIGIANATO, INDUSTRIA, COMMERCIO; TURISMO, SERVIZI, TRASPORTI E
TELECOMUNICAZIONI, LAVORO E COOPERAZIONE**

carattere fiscale, all' occupazione degli spazi comuni, alle prescrizioni di raccolta di rifiuti, nonché, infine, alle disposizioni di attuazione e di entrata in vigore.

Eccellenze, colleghi consiglieri,
considerato il proficuo confronto avuto fra i Commissari nell'ambito della Commissione e la riconosciuta utilità del presente progetto di legge, auspico nella sua ampia approvazione.

Il Relatore Unico
Maria Luisa Berti