



SEGRETERIA DI STATO
AFFARI INTERNI

UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

Deposito in Data 15-11-2017

DIRIGENTE

**RELAZIONE AL PROGETTO DI LEGGE
"IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI"**

Eccellentissimi Capitani Reggenti,

Onorevoli Colleghi,

L'esigenza di una normativa che regola la comunione del Condominio degli edifici e la sua amministrazione è da tempo invocata da più parti.

Le motivazioni di tale esigenza sono dettate dall'assenza di un sistema normativo organico incentrato sul fenomeno condominiale, che ha trovato sinora la sua disciplina nel diritto comune e nelle pronunce giurisprudenziali. Il presente Progetto di Legge si propone, pertanto, quale strumento di riferimento per la cittadinanza e per i professionisti che, quotidianamente, si trovano ad affrontare le problematiche relative al condominio, alla sua gestione ed amministrazione.

La predisposizione del presente Progetto di Legge ha tenuto conto del lavoro svolto dal precedente Gruppo di Lavoro, composto da un team di professionisti, cui viene rivolto un sentito ringraziamento per aver elaborato una valida base da cui ripartire, nel rispetto della tradizione giuridica della Repubblica di San Marino e con un'attenzione verso le peculiarità di recente introduzione anche nella vicina Repubblica italiana.

Il presente Progetto di Legge si articola in 5 parti, e più precisamente:

- a) Capo I - Disposizioni generali;
- b) Capo II - Parti comuni e criteri per la ripartizione delle spese;
- c) Capo III - Degli organi del condominio;
- d) Capo IV - Regolamento di condominio e altre disposizioni;
- e) Capo V - Disposizioni di attuazione ed entrata in vigore.

Più specificatamente nel Capo I sono dettate disposizioni generali in merito all'oggetto e alle finalità del Progetto di Legge, nonché alla definizione del condominio e dei suoi requisiti.

Nel Capo II viene fornita la definizione delle parti comuni e vengono dettate disposizioni in merito alle modalità di determinazione delle quote dei singoli proprietari relativamente alle parti comuni, al fine della definizione dei criteri per la ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni medesime. Sono altresì stabilite norme per le modalità di uso e di eventuale divisione delle parti comuni, nonché per la definizione delle c.d. innovazioni che, nelle parti

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Parva Domus - Piazza della Libertà - 47890 San Marino
segreteria.interni@gov.sm - www.interni.segreteria.sm

T +378 (0549) 882425
F +378 (0549) 885080



**SEGRETERIA DI STATO
AFFARI INTERNI**

comuni pro-indiviso, sono consentite esclusivamente con il consenso unanime di tutti i proprietari. In ogni caso sono vietate tutte quelle innovazioni che rechino o possano recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, o alterino il suo decoro architettonico, ovvero rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini.

Il Capo III disciplina gli organi del condominio, ed in particolare l'amministratore e l'assemblea condominiale. Più specificatamente sono dettate norme in materia di nomina e revoca della figura dell'amministratore di condominio e dei relativi requisiti per potere esercitare l'attività di amministratore condominiale. Sono definite, inoltre, le attribuzioni ed i poteri di rappresentanza riconosciuti in capo all'amministratore di condominio.

Relativamente all'assemblea di condominio sono stabilite disposizioni in merito alle modalità di convocazione, partecipazione, costituzione e validità delle relative deliberazioni, nonché definite le attribuzioni riconosciute all'assemblea, quale organo deliberante del condominio. Sono infine dettate norme in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Il Capo IV prevede l'obbligatorietà dell'adozione del regolamento di condominio, nel caso di edificio con un numero di condomini superiore a sei. Tale regolamento deve contenere disposizioni in merito all'uso delle cose comuni e alla ripartizione delle relative spese, secondo i diritti e gli obblighi di ciascun condomino, nonché le norme a tutela del decoro dell'edificio condominiale e quelle relative all'amministrazione. Il regolamento, debitamente sottoscritto da tutti i condomini:

- deve essere registrato presso l'Ufficio del Registro e Conservatoria;
- può essere trascritto presso i registri di conservatoria immobiliare;
- deve essere indicato in tutti gli atti pubblici di trasferimento di proprietà.

Sono poi dettate norme in materia di riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore, di rimborso delle spese anticipate dall'amministratore condominiale uscente, di occupazione degli spazi condominiali e di responsabilità relative alla raccolta dei rifiuti porta a porta.

Il Capo V, infine, prevede disposizioni di attuazione, in base alle quali entro un anno dall'entrata in vigore del presente Progetto di Legge, ciascun Condominio deve provvedere ad adottare il regolamento condominiale, ovvero all'adeguamento del regolamento esistente, ed alle comunicazioni previste dal presente Progetto di Legge. Il mancato ottemperamento di tale obbligo comporta l'impossibilità di dedurre le spese condominiali nella dichiarazione dei redditi dei singoli condomini, fino a quando non venga adottato o aggiornato il regolamento. Il presente progetto di legge entra in vigore il novantesimo giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione, per consentire ai soggetti coinvolti di allinearsi alle disposizioni dettate dalla normativa in esame.

REPUBBLICA DI SAN MARINO



**SEGRETERIA DI STATO
AFFARI INTERNI**

Eccellentissimi Capitani Reggenti,

Onorevoli Colleghi,

nell'evidenziare come tale Progetto di Legge costituisca un'opportunità per la Repubblica di San Marino, al fine di rispondere alle esigenze a più voci evidenziate di poter fruire di una normativa chiara e dettagliata in materia di condominio degli edifici, e rappresentare quindi un valido supporto per la cittadinanza e gli operatori del settore, rafforzando le professionalità esistenti e creandone delle nuove, a beneficio della gestione e amministrazione delle realtà condominiali, confido che l'allegato Progetto di Legge trovi favorevole accoglimento con la più ampia maggioranza possibile.



IL SEGRETARIO DI STATO
Guerrino Zapotti

