



CAMERA DEI DEPUTATI

Commissione Giustizia

**Proposte di legge AC. 4041, AC. 541, AC. 2514,
AC. 2608, AC. 3682 e AC. 4168**

**Modifiche alla disciplina
del condominio negli edifici**

Audizione SUNIA-SICET-UNIAT

Roma, 31 gennaio 2012

In riferimento alle proposte di legge: AC. 4041, AC. 541, AC. 2514, AC. 2608, AC. 3682 e AC. 4168, contenenti modifiche alla disciplina del condominio degli edifici, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini SUNIA, SICET e UNIAT ritengono necessario un intervento legislativo di riforma, con un riordino dell'attuale quadro normativo, che per molti punti risente delle mutate condizioni costruttive, sociali ed economiche del Paese.

Conseguentemente SUNIA, SICET e UNIAT condividono pienamente l'esigenza che la stessa disciplina venga semplificata ed aggiornata, garantendo comunque i diritti e la partecipazione di tutti i soggetti che all'interno del condominio vivono, con la specifica previsione di obblighi che dalle diverse posizioni giuridiche derivano.

La materia del condominio negli edifici è estremamente importante nell'equilibrio dei rapporti giuridici e di convivenza tra gli individui ed i gruppi del nostro sistema abitativo, anche per l'incidenza che possono avere, in un momento di crisi sociale ed economica come quella attuale, i costi sopportati dai cittadini e dalle famiglie in questo settore. La stessa necessità di semplificazione ed aggiornamento è da rilevare rispetto all'efficienza dei servizi connessi all'abitazione ed alla sicurezza dei singoli edifici e dei complessi immobiliari in cui tutti gli occupanti vivono, sia come inquilini che proprietari della prima casa.

SUNIA, SICET e UNIAT ritengono che una riforma della materia del condominio non possa prescindere dalla definizione di precisi criteri che portino a far emergere chiaramente, sia sotto il profilo professionale che sotto quello delle garanzie, la figura e il ruolo dell'amministratore: un istituto centrale che, nel rispetto della figura dell'assemblea dei condomini, assicuri una gestione che eviti rischi e conflittualità.

Il processo di riforma del codice civile in termini di semplificazione e/o accorpamento delle normative che si sono susseguite e delle ampie e rilevanti, ormai consolidate, pronunce della giurisprudenza dovranno confluire in un testo unico della materia condominiale che possibilmente renderà più agevole e trasparente la tutela dei diritti dell'abitante, sia condomino che proprietario utente.

I beni comuni, che oggi sono rappresentati anche dalle reti impiantistiche, i servizi per la comunicazione ed il flusso dei dati informativi ad esempio, devono trovare nelle normative una tutela attraverso strumenti di sicurezza e salvaguardia dei diritti di tutti gli utenti. Le tutele dei beni comuni si rendono necessarie anche contro il cattivo e dannoso uso della proprietà individuale ed, in tal senso, è pienamente condivisibile la procedura prevista nel testo all'art. 1117 quater e dall'articolo 1122 bis, del Codice Civile, di abbassamento del quorum e della maggioranza richiesti per le opere legate alla sicurezza, al risparmio energetico, all'abbattimento delle barriere architettoniche e per le innovazioni e la nuova impiantistica.

Le nuove regole del cosiddetto super-condominio dovrebbero espressamente far riferimento ai condomini misti e alle autogestioni dei complessi edilizi di proprietà pubblica in parte alienati e in parte ancora di proprietà dell'ente gestore al fine di assicurare in questo ambito assetti gestionali che contemperino le variegate esigenze e diritti.

In merito all'amministrazione, si ritiene che la polizza assicurativa debba essere obbligatoria e si condivide l'adozione di un registro che, pur assicurando la pubblicità e trasparenza informativa, non assuma le caratteristiche di albo professionale.

La costituzione del consiglio di condominio dovrebbe essere obbligatoria per assicurare alla comunità dei partecipanti, in un assetto che veda crescere il ruolo ed i compiti dell'amministratore "professionista", la necessaria funzione di congiunzione e di controllo.

E' condivisibile l'impostazione sul bilancio condominiale e la tenuta e conservazione delle scritture e dei documenti contabili.

E' condivisibile l'integrazione aggiunta all'articolo 1135 del Codice Civile che apre il condominio ad una più fattiva collaborazione nell'ambito del territorio e con le istituzioni locali, che possa così assumere assoluto rilievo nelle politiche di salvaguardia, recupero e risanamento dei quartieri, e nei relativi piani, come pure nell'approfondimento delle tematiche sulla fiscalità di scopo.

Si ritiene troppo ampio il sistema delle possibili deleghe per la partecipazione in assemblea ed è certamente condivisibile il diritto di partecipazione del conduttore nelle materie di pertinenza.

Non ci convince la solidarietà tra proprietario e conduttore in quanto la presenza di un rapporto di locazione contrattualmente regolato tra il locatore e l'inquilino non consente un diretto rapporto tra amministrazione e conduttore, che dal contratto possa prescindere.

Si condivide la semplificazione in materia di approvazione del regolamento e variazione condizionata delle tabelle millesimali, come pure la legittimazione del condominio in persona dell'amministratore in materia, e la nuova formulazione dell'articolo 70 delle disposizioni di attuazione in materia di sanzioni per infrazioni al regolamento. Forse sarebbe opportuna una sommaria elencazione delle infrazioni possibilmente da sanzionare, specie in materia di rispetto dell'ambiente e della sicurezza nell'edificio e la salvaguardia di principi di convivenza civile tra gli abitanti.

E' condivisibile la deroga alle regole sull'obbligatorietà dell'iscrizione al registro per i piccoli condomini amministrati da un condomino interno e, a tal fine, è auspicabile un supporto delle istituzioni locali e un ruolo di sostegno e assistenza da parte delle associazioni di rappresentanza.

Il testo appare carente in materia di procedure stragiudiziali di componimento delle controversie tra condomini, condomini e condominio e con l'amministratore.

Com'è noto nella materia delle controversie condominiale sarà obbligatorio a breve esperire il tentativo di conciliazione previsto DLgs 28/2010.

Lo stesso decreto però stabilisce che non sono precluse le negoziazioni volontarie e paritetiche e le forme previste dalle Carte dei servizi.

Questo aspetto dovrebbe trovare spazio anche nella normativa di riforma del condominio.

La necessità di limitare il contenzioso, di migliorare la convivenza civile e la qualità della vita nell'ambito condominiale, deve trovare a nostro avviso strumenti volontari che assicurino alle parti e alle loro associazioni di rappresentanza un ruolo di negoziazione paritetica, già sperimentato nel settore del consumo e della locazione, che i regolamenti condominiali possono estendere al condominio per contribuire a superare costi e lungaggini delle procedure obbligatorie, puntando sulla responsabilizzazione dei soggetti interessati, anche con accordi tra le associazioni di rappresentanza.

In tal senso va anche considerato il dato ormai acquisito del "condominio consumatore" e quindi di un soggetto collettivo che nella gestione dei beni comuni, acquisti beni e servizi, attivi utenze, sia soggetto a tributi e tariffe e come tale debba veder riconosciuti i diritti che in tale ambito sono riconosciuti ai cittadini utenti anche in termini di carte servizi e salvaguardia contro le clausole vessatorie.