

## DISEGNO DI LEGGE

### Art. 1.

1. All'articolo 1117 del codice civile sono aggiunti i seguenti commi:

«La cessazione della qualità di bene condominiale ovvero l'acquisizione al condominio di altre parti comuni sono deliberate dall'assemblea dei condomini.

Tutti i proprietari di cui al primo comma costituiscono il condominio. Il condominio ha capacità giuridica per gli atti di conservazione e amministrazione delle parti comuni dell'edificio nonché per il compimento di altri atti espressamente previsti dalla legge ed è rappresentato a norma dell'articolo 1131».

### Art. 2.

1. All'articolo 1118 del codice civile, dopo il primo comma è inserito il seguente:

«Tale valore è accertato da un consulente tecnico mediante la predisposizione di tabelle millesimali approvate dall'assemblea dei condomini. Contro tale deliberazione, ove si eccepisca la correttezza dell'accertamento, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che decide con sentenza; il ricorso non è ammesso qualora il valore sia stato determinato consensualmente».

### Art. 3.

1. All'articolo 1129 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: «Ove l'edificio condominiale sia composto da più di trenta condomini, il regolamento può stabilire che l'amministrazione sia affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero pari di condomini o di loro aventi diritto e dall'amministratore che lo presiede»;

b) al secondo comma, dopo le parole «un anno» sono inserite le seguenti «,salvo conferma tacita,»; c) il terzo comma è sostituito dal seguente:

«Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se non adempie ai propri obblighi ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità».

### Art. 4.

1. L'articolo 71 delle disposizioni d'attuazione e transitorie del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 71. – Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1138 del codice civile è tenuto dall'Agenzia del territorio del Ministero dell'economia e delle finanze ove è sito l'immobile, con sistemi informatici, avvalendosi della rete telematica della pubblica amministrazione.

L'ufficio deve provvedere alla tenuta del registro in conformità alle disposizioni del codice civile e del relativo regolamento, sotto la sorveglianza del dirigente dell'ufficio. La predisposizione, la tenuta, la conservazione e la gestione, secondo tecniche informatiche, del registro ed il funzionamento dell'ufficio sono realizzati in modo da assicurare completezza e organicità di pubblicità per tutti gli atti soggetti ad iscrizione, garantendo la tempestività dell'informazione su tutto il territorio nazionale».

### Art 5.

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

«4-bis) provvedere alla tenuta del registro delle riunioni dell'assemblea e di quello del consiglio di amministrazione, se istituito, e dei registri contabili obbligatori per legge e di quelli stabiliti nel regolamento di condominio e, comunque, di quelli necessari per la tenuta di una contabilità che assicuri chiarezza e veridicità dei dati; detti registri, prima di essere

posti in uso, devono essere numerati e bollati con le modalità di cui all'articolo 2215 e comunicati al registro di cui all'articolo 1129, quarto comma;

4-ter) richiedere la trascrizione del regolamento prevista dall'articolo 1138, entro trenta giorni dall'avvenuta approvazione; la trascrizione di cui all'articolo 2643 è eseguita entro lo stesso termine dal notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto di approvazione da parte dell'unico proprietario originario ovvero ha redatto il verbale dell'assemblea condominiale; in tal caso il notaio provvede anche alla trascrizione di cui all'articolo 1138; 4-quater) convocare ogni anno l'assemblea per le deliberazioni previste dall'articolo 1135, entro tre mesi dalla chiusura della gestione».

Art. 6.

1. All'articolo 1131 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«L'amministratore, o un condomino designato dall'assemblea, rappresenta il condominio per gli atti di cui all'articolo 1117, quarto comma».

Art. 7.

1. All'articolo 1135 del codice civile, primo comma, sono aggiunti, in fine, i seguenti numeri:

«4-bis) alla approvazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali e loro eventuali modifiche, salvo che non siano stati predisposti dall'originario unico proprietario dell'edificio;

4-ter) all'accertamento della cessazione della qualità di bene condominiale di cui all'articolo 1117, secondo comma, autorizzandone se del caso la vendita; la deliberazione assunta con le forme previste dall'articolo 1136 costituisce titolo per la trascrizione di cui all'articolo 2643 e per la voltura catastale; 4-quater) all'autorizzazione ad acquisire al condominio parti di uso comune, legittimando l'amministratore a stipulare gli atti necessari».

Art. 8.

1. All'articolo 1136 del codice civile sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo: «I titolari di diritti reali hanno l'obbligo di dare notizia all'amministratore di ogni atto che comporti variazione del diritto o della sua titolarità. In caso di omissione e salvo il risarcimento del danno, l'assemblea è validamente tenuta rispetto all'inadempiente»;

b) al quinto comma, dopo le parole: «articolo 1120» sono inserite le seguenti: «e quelle di cui ai numeri 4-ter e 4- quater dell'articolo 1135»; c) al settimo comma è aggiunto il seguente periodo: «Il verbale di assemblea da trascriversi a norma dell'articolo 2643 del codice civile è redatto da notaio».

Art. 9.

1. All'articolo 1138 del codice civile, dopo il primo comma è inserito il seguente:

«Il regolamento inoltre disciplina i rapporti tra le parti comuni dell'edificio, tra queste e le singole proprietà e tra le singole proprietà tra loro».

Art. 10.

1. All'articolo 2643 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente numero:

«14-bis) i regolamenti di condominio che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione dei diritti menzionati nei numeri da 1 a 14 ovvero disciplinano i rapporti di cui all'articolo 1138, comma secondo».

Art. 11.

1. All'articolo 2659 del codice civile, primo comma, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla fine del numero 1) è aggiunto il seguente periodo: «Le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare gli elementi identificativi del condominio in base alla toponomastica comunale.»;

b) alla fine del numero 4) è aggiunto il seguente periodo: «Le trascrizioni riguardanti il condominio devono indicare tutte le unità costituenti il condominio».

Art. 12.

1. Il sistema di pubblicità di cui all'articolo 4 deve trovare piena attuazione entro di tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Con regolamento emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le norme di attuazione dell'articolo 4 che dovranno prevedere in particolare il rilascio, anche per corrispondenza e per via telematica, a chiunque ne faccia richiesta, di certificati di iscrizione nel registro o di certificati attestanti il deposito di atti a tal fine richiesti o di certificati che attestino la mancanza di iscrizione, nonché di copia integrale o parziale di ogni atto per il quale siano previsti l'iscrizione o il deposito nel registro, in conformità alle norme vigenti. 3. Le norme relative alla pubblicità sul registro dei condomini entrano in vigore contestualmente al regolamento di cui al comma 2.

Fonte [www.parlamento.it](http://www.parlamento.it)