

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2633

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MARTUCCI, SCARFAGNA, VINCENZO MANCINI,  
LUCARELLI, MARGUTTI, POLIZIO, SCAVONE**

Modifica all'articolo 71 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile in materia di documentazione attinente al condominio negli edifici

*Presentata il 7 maggio 1993*

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'articolo 1129 del codice civile, dopo aver dettato le norme per la nomina e la revoca dell'amministratore di condominio, all'ultimo comma stabilisce che: « La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro ».

L'articolo 1138 del codice civile, nello stabilire le norme relative all'adozione del regolamento di condominio, al terzo comma prescrive che: « Il regolamento deve essere (...) trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'articolo 1129 ».

Da ultimo, l'articolo 71 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile (regio decreto 30 marzo 1942, n. 318), stabilisce che: « Il registro indi-

cato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione dei proprietari di fabbricati ».

Il sistema previsto dal vigente codice è però venuto a cadere insieme alla soppressione dell'ordinamento corporativo (decreto legislativo luogotenenziale 23 novembre 1944, n. 369) e il fatto che, a tutt'oggi, il vuoto normativo non sia stato colmato è fonte di notevoli disagi, fino a menomare, talvolta, la possibilità di far valere i diritti dei condomini e dei terzi (a seguito delle difficoltà, sovente non superabili, anche solo di individuare — appunto da parte di terzi, specie se in conflitto — l'amministratore legalmente in carica dei condomini e di conoscere l'esatto tenore dei regolamenti condominiali e

delle modifiche intervenute successivamente all'eventuale prima loro trascrizione nei registri immobiliari, come oggi qualche volta si usa fare, con una prassi in via di fatto invalsa e non priva di notevoli inconvenienti, specie di reperimento). Tutto questo in presenza di una perdurante giurisprudenza (da ultimo Cassazione 25 ottobre 1988, n. 5778) che ritiene inopponibili ai terzi le clausole di regolamenti condominiali non trascritti — come recita la decisione — « nel registro di cui all'articolo 1129 del codice civile (peraltro, come già rilevato, inesistente).

La presente proposta di legge si propone — corrispondendo ai voti di numerose categorie professionali, nonché delle associazioni sindacali interessate — di porre rimedio al vuoto normativo denun-

ziato, in modo confacente al sistema democratico: all'« associazione dei proprietari di fabbricati » dell'ordinamento corporativo si sostituiscono, ai fini dell'espletamento dello stesso compito, le sedi periferiche (competenti per territorio in relazione alla località ove è situato l'immobile interessato) delle associazioni della proprietà edilizia maggiormente rappresentative in sede nazionale, secondo criteri già sperimentati da dieci anni nella legislazione agraria e facendo leva sulle stesse organizzazioni alle quali il Parlamento ha di recente attribuito compiti di natura pubblicistica ai fini della stipula dei contratti in deroga alla legge 27 luglio 1978, n. 392, in sede di conversione in legge del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (articolo 11, comma 2 del citato decreto-legge n. 333 del 1992).

## PROPOSTA DI LEGGE

—

### ART. 1.

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

« ART. 71. — Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso le sedi periferiche, competenti per territorio, delle organizzazioni della proprietà edilizia maggiormente rappresentative in sede nazionale ».