

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XII LEGISLATURA —

N. 332

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori FIEROTTI e GARATTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 MAGGIO 1994

Norme attuative del registro di cui agli articoli 1129 e 1138
del codice civile

ONOREVOLI SENATORI. - L'articolo 1129 del codice civile, dopo aver dettato le norme regolative della nomina e della revoca dell'amministratore il condominio, al suo quarto comma stabilisce «La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro».

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

Da ultimo, l'articolo 71 delle disposizioni d'attuazione e transitorie del codice civile stabilisce: «Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati».

Il sistema previsto dal vigente codice è però venuto a cadere insieme con la soppressione dell'ordinamento corporativo (decreto legislativo luogotenenziale 23 novembre 1944, n. 369, e successive modificazioni) 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, a volte difficilmente superabili, addirittura 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'even-

tuale prima loro trascrizione nei registri immobiliari (come oggi qualche volta usa fare, con prassi in via di fatto invalsa e non priva di notevoli inconvenienti specie di reperimento). Tutto questo, tanto più 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 - testualmente, come recita la precitata decisione - nel registro di cui all'articolo 1129 del codice civile (peraltro - come detto - inesistente).

Il presente disegno di legge si propone - corrispondendo ai voti di numerose categorie professionali nonchè delle associazioni sindacali interessate - di porre rimedio al vuoto normativo denunziato, in modo conforme al sistema democratico: all'associazione professionale 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, in sede di conversione del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, ha di recente attribuito compiti di natura pubblicistica ai fini della stipula dei contratti in deroga alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (articolo 11, comma 2, del citato decreto-legge n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. L'articolo 71 del regio decreto 30 marzo 1942, n. 318 «Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie», 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».