

Ecc.mo Presidente Sen. Filippo Berselli

Ecc.mo Relatore del disegno di Legge Sen. Franco Mugnai

Ecc.mi Componenti della II Commissione Permanente (Giustizia)
Senato della Repubblica - Roma

Le sottoscritte associazioni Nazionali:

CONFAPPI - Confederazione Nazionale Piccoli proprietari Immobiliari
rappresentata dal Presidente Silvio Rezzonico;

UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari: rappresentata dal
Coordinatore Generale Nazionale Gilberto Baldazzi;

FNA - Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari rappresentata dal
Presidente Franco Pagani;

ADICONSUM - Associazione difesa consumatori e ambiente rappresentata
dal Segretario Nazionale Grazia Simone;

ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
rappresentata dal Presidente Pietro Membri.

**OGGETTO: Riforma della disciplina del condominio di cui agli artt.
1117/1139 c.c. - Osservazioni delle associazioni della piccola
proprietà immobiliare, degli amministratori condominiali e
immobiliari e dei consumatori.**

In relazione alla riforma in oggetto, stante la portata e
l'interesse congiunto dei cittadini, della piccola proprietà immobiliare, e
degli amministratori condominiali e quindi dell'intero corpo sociale
interessato alla proposta di riforma del codice civile in materia immobiliare
e condominiale, nella riunione tenutasi a Firenze il 26 settembre 2009 alla
presenza dei Sigg.ri:

Grazia Simone (Segretario Nazionale Adiconsum), Gilberto Baldazzi
(Coordinatore Generale Nazionale Uppi e per delega del Presidente Nazionale
Giacomo Carini), Silvio Rezzonico (Presidente Nazionale Confappi, per delega
a Franco Pagani) Pietro Membri (Presidente Nazionale Anaci), Franco Pagani
(Presidente Nazionale FNA), Rodolfo Di Gianni (Vice-presidente vicario Anaci),
Sergio Santini (Vice-Presidente Anaci), Silvia Burchielli (Presidente regionale
Toscana Anaci),

[Handwritten signatures and initials]

hanno rilevato ognuno per le proprie competenze e sensibilità ed esigenze delle categorie rappresentate una serie significativa di elementi che profondamente risulterebbe opportuno integrare e/o modificare rispetto al testo attuale del disegno di legge n. 80 del 29 luglio 2009.

Le organizzazioni si impegnano a trasmettere, ognuna per le esigenze dei propri rappresentati, ai componenti della commissione, gli elementi più significativi di modifica così come risultano dalle osservazioni delle singole associazioni.

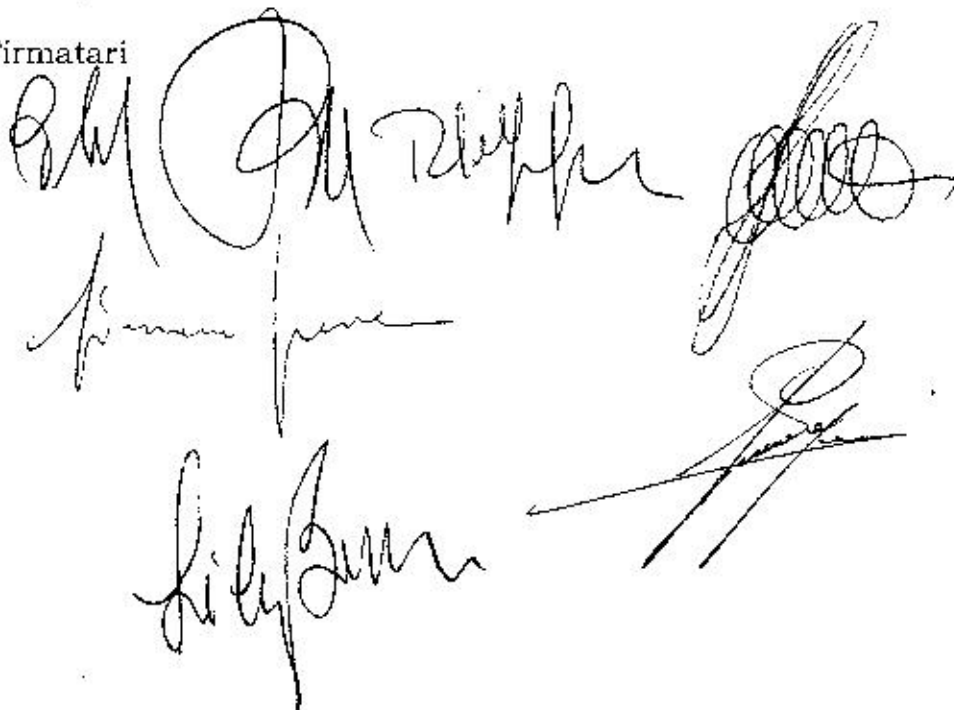
Le organizzazioni citate, rilevano che le esigenze di modifica, nell'interesse dell'intera società Italiana, rispetto ad un tema così delicato, quale quello della casa, nell'attuale difficile contesto economico e sociale e per di più per un numero così rilevante di articoli del codice civile che risulterebbero modificati, auspicano e chiedono, che il disegno di legge recepisca le osservazioni che le stesse organizzazioni invieranno.

Ove, tali proposte modificative non venissero recepite, rilevano come indispensabile un dibattito più ampio in aula dove con maggiore partecipazione, si possano conseguire quei contributi che i cittadini, attraverso i propri rappresentanti in parlamento, potranno determinare.

Quindi, le associazioni firmatarie, ritengono inaccettabile che senza i significativi correttivi auspicati, una materia così rilevante possa essere modificata e così recepita dall'ordinamento giuridico con un voto deliberante in commissione.

Firenze, 26 settembre 2009

I Firmatari

The block contains five handwritten signatures in black ink. The signatures are written in a cursive, flowing style. The first signature is at the top left, followed by a second signature to its right. Below the first signature is a third signature. To the right of the third signature is a fourth signature. At the bottom left is a fifth signature. The signatures are of varying lengths and styles, typical of personal or official handwritten notes.



[Sel in: Home](#) • [Commissioni e Giunte](#) • **2^a Giustizia** • [Composizione](#)

Commissioni e giunte

2^a Giustizia

[Schede seduta](#)
[Resoconti sommari](#)
[Resoconti stenografici](#)
[Indagini conoscitive](#)
[Ordini del giorno](#)
[Convocazioni della settimana](#)
[Composizione](#)
[Competenze](#)

2^a Commissione permanente

(Giustizia)

XVI Legislatura (dal 29 aprile 2008)

[Composizione attuale](#) [Composizione storica](#)

Presidente

BERSELLI Filippo, Pdl

Vicepresidenti

CENTARO Roberto, Pdl
MARITATI Alberto, PD

Segretari

CARDFIGLIO Gianico, PD
LONGO Piero, Pdl

Membri

ALLEGRIINI Laura, PDL (in sostituzione del
Sottosegretario di Stato PALMA Nino Francesco)
BALBONI Alberto, Pdl
BENEDETTI VALENTINI Domenico, Pdl
(in sostituzione del Sottosegretario di Stato
VIESPOLI Pasquale)
CASSON Felice, PD
CHEURAZZI Carlo, PD
D'ALIA Gianpiro, UDC-SVP-Aut
D'AMBROSIO Gerardo, PD
DELLA MONICA Silvia, PD
DELOGU Mariano, Pdl
DIVINA Sergio, LNP (in sostituzione del
Sottosegretario di Stato DAVICO Michela)
FINOCCHIARO Anna, PD
GALLONE Maria Alessandra, Pdl
GALPERTI Guido, PD
LATORRE Nicola, PD
LI GOTTI Luigi, IdV
MAZZATORTA Sandro, LNP
MUGNAI Franco, Pdl
POLI BORTONE Adriana, Misto, IO SUI
QUAGLIARIELLO Gaetano, Pdl
VALENTINO Giuseppe, Pdl

[Versione per la stampa](#)

[Vedi anche](#)

[XIII Legislatura](#)
[XIV Legislatura](#)
[XV Legislatura](#)

L'UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari che conta oltre 160.000 iscritti) è fortemente preoccupata per il contenuto del DDL in Commissione Giustizia al Senato che "RISCHIA" di essere approvato magari con pochi aggiustamenti in sede deliberante. Viceversa il testo frutto di un "collage" con vari DDL precedenti, è gravemente lesivo per l'economia complessiva oltre che per i piccoli proprietari che sono poi prevalentemente i condomini degli edifici... alcune "perle":

COSTI

1. Per i lavori condominiali l'amministratore deve fornire fidejussione sull'entità del bilancio e sulle previsioni di spesa sugli appalti... Un "tetto" una "facciata" costa circa € 300.000,00 e un bilancio di circa € 30.000,00 annuo, quindi al 2% che è il costo standard di una fidejussione l'amministratore (compenso medio € 2000,00 annuo) deve pagare (ma chi ce l'ha un tale affidamento di questi tempi? Per 10 condomini amministrati occorre essere affidati per miliardi... nessuno avrà tale possibilità, come più oltre per altri aspetti vado ad evidenziare...) rispettivamente € 6000,00 e € 600,00 che ovviamente "ricaricherà" sul condominio
2. Per i medesimi lavori di cui sopra non essendovi nel nuovo testo la solidarietà condominiale per il residuo credito eventuale dei fornitori posto che essi dovranno agire solo personalmente contro i "morosi" i fornitori incrementeranno i costi per coprire i rischi di complesse e pressoché impossibili recuperi
3. La complessità della contabilità proposta e soprattutto l'impossibilità a conseguire garanzie di cui al punto "1" per piccoli e/o giovani professionisti, la combinazione con la definitiva giurisprudenza che legittima le aziende a essere "amministratore condominiale" solo grandi strutture saranno in grado di svolgere l'attività amministrativa condominiale: nuovi alti costi e monopoli! (i fabbricati in condominio desumendo dai C. Fiscali sono in Italia 840.000 un bel "business")
4. Il tutto mentre le nuove certificazioni energetiche per gli appartamenti, gli adeguamenti agli ascensori, l'abbattimento delle barriere architettoniche, le disposizioni sulla sicurezza ecc. ecc. hanno fatto "esplodere" i costi condominiali

ASPETTI SOCIALI

5. Dopo un brevissimo termine e prescindendo dalla somma in "mora" l'amministratore (altrimenti è responsabile personalmente) deve attivarsi con Decreto Ingiuntivo! Il costo di tale procedura è di € 1000,00 circa oltre le spese di documentazione amministrativa, quindi il "povero" condòmino che ha qualche difficoltà, mentre le rate di mutuo e le scadenze ecc per legge stanno slittando data l'economia tragica (cinquanta miliardi in tre mesi di prestiti non restituiti) mentre ogni giorno 20.000 aziende chiudono per CREDIT CRUNCH (MA QUANTO ASPETTIAMO A SOSPENDERE BASILEA 2 ?) con personale (i condòmini) senza lavoro, per una rata di condominio si fa un recupero forzoso che porta alla vendita della casa: pazzesco! Si noti che le famiglie di condòmini sono in Italia 15 milioni e normalmente la piccola morosità è del 10% quindi 1.500.000 cause con un costo disperso (se ne avvantaggiano gli studi legali?) di un miliardo e cinquecentomila Euro!
6. Le liti davanti alla A. Giudiziaria! Si è detto che la normativa attiene l'esigenza di deflazionare le liti condominiali, ma il DDL non riguarda tali questioni, esse sono solo il 2,4% di natura di merito (e il 19% per decreti ingiuntivi) del totale del contenzioso civile generale di Tribunale e Giudice di Pace. Nel merito con frequenza da 1 a 10: rumorosità 5,7, utilizzo delle parti comuni 6,3, interventi sull'edificio 4,4, animali 4,4, spese 3,2, suddivisione delle medesime 2,0, nuovi impianti 2 (Sole 24 Ore del 14 Settembre) Quindi la nuova normativa non deflazionerà le liti anzi aumenteranno i D. Ingiuntivi (vedasi punto 4) mentre aumenteranno i contenziosi fra inquilino e proprietario posto che entrambi hanno titolo, nel DDL, per gestire la cosa comune

(Assemblee ancora più agitate SIC!) Quindi un pericoloso incremento della litigiosità che peraltro anche solo per i Decreti Ingiuntivi intaserà i Tribunali.

7. Già nel punto "3" si evidenziavano le espulsioni all'attività per i giovani professionisti tipicamente rivolti a tale attività condominiale per i primi periodi (il settore professionale in genere è a rischio drammatico "i tagli negli studi sono di 300.000 unità mentre i PICCOLI faticano a reggere - da Corriere Economia del 21 settembre) e peraltro si avvantaggerebbe una certa "sottoqualità" dei sopravvissuti amministratori "d'avventura" posto che basterà la mera iscrizione alla Camera di Commercio per svolgere tale attività senza nessun controllo di qualità (ma peraltro chi è già iscritto in albi e elenchi professionali si dovrà cancellare?!!!) con danni potenziali alla proprietà per servizi inadeguati.

non crediamo che il DDL possa essere recuperato alle esigenze illustrate, non ha l'"anima" per conseguire ciò: occorre assolutamente quindi che il DDL non passi in forma deliberante perché si possa in aula articolare con il contributo dei parlamentari e, tramite essi, delle organizzazioni dei consumatori, delle categorie, dei sindacati un testo che si avvicini alle reali esigenze dei cittadini e dell'economia generale del Paese.