

Via libera della camera. Il disegno di legge al senato per l'approvazione definitiva ormai scontata

Sì alla riforma del condominio

L'amministratore del condominio dovrà avere una polizza di responsabilità civile e basterà la firma anche di un solo condomino per chiederne la revoca. Dovrà inoltre iscriversi al registro gestito dall'Agenzia del territorio e seguire corsi di formazione. Nessun divieto per chi vuole tenere cani o gatti. Possibilità per il condominio di aprire un sito internet dove scambiarsi rendiconti e delibere. Sono queste alcune delle novità del ddl di riforma del condominio, approvato ieri dalla Camera in seconda lettura e che adesso passa al Senato per l'ormai sicuro sì definitivo.

Ciccia a pag. 27

CONDOMINIO/ Ok della Camera al ddl, ora l'ultimo sì del Senato. Animali in libertà

Amministratori, revoca più facile Basta una sola firma. Arrivano il registro e l'assicurazione

DI ANTONIO CICCIA

L' amministratore del condominio dovrà avere una polizza di responsabilità civile e basterà la firma anche di un solo condomino per chiederne la revoca. L'amministratore dovrà inoltre iscriversi al registro gestito dall'Agenzia del territorio e seguire corsi di formazione. Nessun divieto a chi vuole tenere cani o gatti. Possibilità per il condominio di aprire un sito Internet dove scambiarsi rendiconti e delibere, e per il condomino di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato, anche se dovrà continuare a pagare le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto. Chi acquista è responsabile delle spese condominiali non pagate alla data del subentro senza limiti. Sono queste alcune delle novità del ddl di riforma del condominio, approvato ieri dalla Camera in seconda lettura e che adesso passa al Senato per il sì definitivo.

Riscaldamento. Riprendendo un orientamento della cassazione, da un lato si consente al singolo condomino di staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato: il presupposto è che abbia riscontrato un malfunzionamento per un anno e sempre che li disservizio sia da imputare all'impianto condominiale; dall'altro lato il singolo condomino dovrà continuare a partecipare alle spese straordinario dell'impianto comune.

Animali da compagnia. Il regolamento condominiale non può porre limiti alle destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva e non può vietare di possedere o detenere animali da

compagnia.

Videosorveglianza. Il garante della privacy più volte ha sollevato il problema della mancanza di una disposizione specifica sulla maggioranza relativa all'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. La riforma specifica che basta la maggioranza (articolo 1136, secondo comma, codice civile) e non ci vuole l'unanimità.

Maggioranze. Viene riscritto articolo 1136 del codice civile. In prima convocazione per l'approvazione di una delibera ci vuole il quorum di 2/3 del valore e maggioranza per teste, e voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio. In seconda convocazione basta, invece, la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Amministratore dimezzato. L'amministratore non potrà accedere nei singoli alloggi per verificare se sono stati fatti lavori che mettono in pericolo la sicurezza degli edifici. La prerogativa prevista nel testo originario è stata annullata durante l'iter parlamentare.

Polizza dell'amministratore. L'amministratore deve prestare una polizza di responsabilità civile; anche se il premio è caricato sul bilancio condominiale.

Revoca dell'amministratore. Basta la firma di un solo condomino per chiedere la convocazione dell'assemblea per revocare l'amministratore infedele.

Subentro nell'alloggio. Chi acquista un alloggio diventa responsabile di tutte le spese condominiali non pagate alla data del subentro senza limiti di tempo.

Occorre, quindi, che la situazione venga messa in chiaro per evitare un decreto ingiuntivo del condominio. Sempre in materia di spese si segnala che il nudo proprietario e l'usufruttuario diventano responsabili in solido per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Assemblee. La riforma stabilisce il divieto di tenerle nei giorni di feste religiose.

Millesimi. La possibilità di rettifica a maggioranza dei millesimi sbagliati riguarda tutti i casi di errore e non solo quello (unico originariamente previsto) di errore di calcolo materiale.

Repertorio dei condomini. Viene istituito presso l'agenzia del territorio il repertorio dei condomini. Saranno annotate le deliberazioni delle assemblee, i bilanci, le modifiche di destinazioni di uso, contratti, le ordinanze e sentenze riguardanti il condominio.

Registro degli amministratori. Sempre presso l'agenzia del territorio (e non presso le camere di commercio) è istituito il registro degli amministratori, in cui possono iscriversi anche le società. Potranno iscriversi da subito coloro che hanno un triennio di attività; poi è richiesta la frequenza a un corso di formazione.

Sito web. Il condominio potrà aprirsi un sito internet on la maggioranza dell'articolo 1136 codice civile: servirà a scambiare rendiconti e delibere.

Conciliazione. Per le mediazioni, precedenti una causa, si deve andare ad un organismo di conciliazione nella circoscrizione del tribunale in cui ha sede il condominio.

— CRiproduzione riservata —



ECCO COSA CAMBIA

ANIMALI	Il regolamento condominiale non potrà «vietare di possedere o detenere animali domestici»
RISCALDAMENTO	Chi si vuole staccare dall'impianto centralizzato può farlo senza dover attendere il benestare dell'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per la messa a norma in sicurezza e per l'eliminazione delle barriere architettoniche del palazzo basterà che in assemblea siano presenti i condomini che rappresentano un terzo dei millesimi condominiali e sarà sufficiente la maggioranza favorevole del 50 più uno
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO LOCALI COMUNI	Basteranno i quattro quinti
REPERTORIO DEI CONDOMINI	Quello presso ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio è soppresso. L'Aula di Montecitorio ha approvato un emendamento della commissione Giustizia (sui cui il governo ha espresso parere favorevole) che ha soppresso l'articolo 25 del ddl di riforma. Contro si era già espressa la commissione Bilancio e lo stesso esecutivo, in quanto la norma prevederebbe oneri per le casse dello Stato
AMMINISTRATORE DIPLOMATO	Niente registro ma restano alcuni requisiti necessari (godimento dei diritti civili, titolo di studio, formazione, assicurazione professionale). Per fare l'amministratore, esempio, bisognerà frequentare un corso di formazione iniziale, oltre ad aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado
ASSICURAZIONE & WEB	L'assemblea può disporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. L'amministratore, inoltre, all'atto della nomina dovrà presentare ai condomini una polizza individuale di responsabilità civile che copre gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Gli oneri di questa sono a carico dei condomini

Confedilizia gradisce

«La legge di riforma del condominio, approvata alla Camera, è una legge di grande equilibrio, rispettosa dei diritti proprietari e frutto di un lavoro corale del quale va dato atto ai Gruppi parlamentari». lo afferma il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, secondo il quale «dato il testo pervenuto alla Camera dal Senato, non ci sarà per il momento il salto di qualità che la Confedilizia chiedeva, e che ci sarebbe stato, per l'istituto in sé e per la figura degli amministratori condominiali in ispecie, con il riconoscimento della capacità giuridica, com'è nella gran parte d'Europa e come avevano chiesto anche diverse altre organizzazioni della proprietà. Nonostante questo e nonostante qualche sbavatura ed aggravio, la Confedilizia conferma il proprio giudizio nel complesso positivo, già espresso a proposito del testo base approvato, dopo un proficuo lavoro, dal Comitato ristretto costituito nell'ambito della Commissione giustizia della Camera. Ci auguriamo ora un celere passaggio della riforma in Senato così che la stessa possa tempestivamente iniziare ad operare decorsi sei mesi dalla pubblicazione in Gazzetta come previsto dal testo approvato dalla Camera».

Anche l'ex ministro Pdl del Turismo Michela Vittoria Brambilla, ha espresso in una nota «grande soddisfazione» per l'approvazione, da parte dell'aula della Camera, dell'articolo 16 che stabilisce che «le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici». Con questa scelta, ha sottolineato Brambilla, «viene finalmente esclusa la possibilità di imporre al proprietario una limitazione che davvero non aveva alcuna ragione d'essere».



Condominio più trasparente

Alla Camera passa un testo con regole severe sulla gestione

I NUMERI

30 milioni

I condomini

Almeno la metà degli italiani vive in condominio, considerando qualunque edificio che abbia delle parti comuni

15 miliardi

Il volume d'affari

La stima delle spese che passano dai condomini è stimata in 10-15 miliardi

26 mila

I professionisti

Sono gli amministratori professionali, ma i "dopolavoristi" sono il triplo

Saverio Fossati

Il condominio trova la via della riforma: non è una rivoluzione ma il tentativo che la Camera ha messo in atto, ieri, con l'approvazione del Ddl 4041, è quello di adeguare il codice civile ad alcune delle evoluzioni sociali degli ultimi 70 anni. È dal 1942, di fatto, che le norme condominiali (tranne pochissimi interventi marginali e alcune leggi speciali) non vengono toccate. Il risultato è stato di lasciare in mano ai giudici l'adeguamento alla realtà in evoluzione dell'istituto. Quando è nato, i condomini erano davvero rari, dato che la massa della popolazione urbana viveva in affitto in case di un unico proprietario. Ora, invece, ci abitano la metà delle famiglie, e quasi al 90% sono in proprietà, cioè condomini. Una revisione, quindi, si imponeva e ora siamo già al secondo tentativo, perché nella scorsa legislatura il Senato aveva già approvato un Ddl analogo. Anche in questa tornata è stato il Senato a darsi da fare e la Camera si è trovata a esaminare un testo già approvato dal Senato, che ha pro-

fondamente innovato.

Adesso il quadro principale delle novità riguarda l'amministratore: sono stati scelti dei requisiti precisi (si veda l'articolo nella pagina) per la nomina, non sarà necessario riconfermarlo ogni anno ma sarà rinnovato automaticamente salvo che l'assemblea decida di dimissionarlo. Inoltre la sua nomina sarà obbligatoria solo a partire dall'esistenza di almeno nove condomini. Inoltre, dovrà far transitare tutti i movimenti di denaro su un conto corrente intestato esclusivamente al condominio e dovrà agire contro i morosi entro sei mesi dal rendiconto in cui siano elencate le rate di spesa che questi non hanno pagato.

Può essere dimissionato dall'assemblea alla scadenza del mandato annuale (o con le modalità previste dal regolamento condominiale) ma anche, su richiesta anche di un solo condomino, quando siano emerse gravi irregolarità fiscali, per non aver aperto il conto condominiale. Se in questi ultimi casi l'assemblea

si rifiuta di revocare il mandato, il condomino può ricorrere al giudice e farsi rimborsare le spese dal condominio. In ogni caso il giudice può allontanarlo per «gravi irregolarità», se non prepara il rendiconto o se non avvisa i condomini di una chiamata in causa. I condomini potranno accedere ai documenti contabili e ottenerne copia. Il rendiconto, poi, dovrà contenere anche un riepilogo finanziario e una nota esplicativa della gestione.

Ogni condominio potrà avere un suo sito web. E le violazioni del regolamento (che comunque non potrà proibire di tenere animali domestici in casa) costeranno care: 200 euro, che possono salire a 800 in casi di recidiva.

Per l'entrata in vigore delle norme, comunque, sono stati saggiamente previsti sei mesi: il minimo per potere abituare condomini, amministratori e avvocati a disposizioni che, se in molti casi erano già state recepite dalla giurisprudenza, in molti altri rappresentano invece novità assolute su un tessuto normativo vecchio di settant'anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto la lente

Le principali novità toccano il professionista obbligatorio con almeno nove condomini

Riconferma automatica

Il rinnovo scatta ogni anno se l'assemblea non decide le dimissioni

Sanzioni più salate

Le violazioni del regolamento condominiale potranno comportare esborsi fino a 800 euro



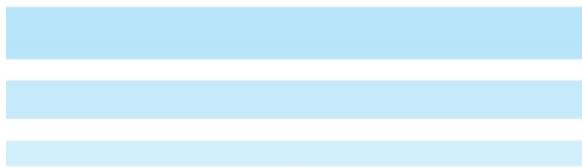
Maggiore controllo

I condomini potranno accedere ai documenti contabili e ottenerne copia

La curiosità

Il regolamento non potrà proibire di tenere nella abitazioni animali domestici

La mappa delle novità



AMMINISTRATORE

I requisiti dell'amministratore (si veda l'articolo in pagina) provocheranno un piccolo terremoto, ma è prevista una norma "transitoria": in sostanza, se l'amministratore ha già svolto questa funzione per almeno un anno nell'ultimo triennio, potrà fare a meno di dimostrare il superamento del diploma e del corso di formazione iniziale. Se poi è uno dei condomini, si salva anche dalla Rc professionale e dalla formazione periodica. Tra i nuovi obblighi, quello di chiedere il decreto ingiuntivo per i morosi entro sei mesi dal consuntivo in cui sia indicata la spesa

ASSEMBLEA E MAGGIORANZE

Per l'assemblea e le maggioranze cambiano parecchie cose, a partire dalla «costituzione» dell'assemblea in seconda convocazione (che si verifica nella quasi totalità dei casi): ora ci vogliono almeno un terzo dei condomini e dei millesimi, mentre prima questo minimo era richiesto solo per le delibere (come precisato nell'articolo della pagina a fianco). Viene poi chiarito che le impugnazioni delle delibere possono essere fatte solo dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti. Boccato, invece, il divieto di convocare l'assemblea nei giorni di feste religiose

PARTI COMUNI

La possibilità di «modificare» la destinazione d'uso delle parti comuni è una delle novità principali (si veda l'articolo nella pagina precedente) e apre la strada a cambiamenti radicali, come la costruzione di box nel giardino o l'installazione di impianti di cogenerazione nei locali comuni. Per scale e ascensori, poi, viene fissata una volta per tutte la suddivisione delle spese: sarà calcolata solo per metà in base al valore millesimale e per l'altra metà esclusivamente in base al piano (e non più, come spesso avviene, in base ad altri criteri fantasiosi)

GLI IMPIANTI

Sancito per legge il diritto al «distacco» dal riscaldamento centralizzato, ma solo se non emergono notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Inoltre, se ci sono da decidere per l'intero edificio installazioni di impianti di fonti rinnovabili, di videosorveglianza, di ricezione televisiva o di qualunque genere di flusso informativo occorre una maggioranza che rappresenti almeno la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e metà dei millesimi. Gli impianti individuali, invece, sono consentiti sempre, salvo il «decoro architettonico»

IN ABBONAMENTO

CONSULENTE
IMMOBILIARE
SU SHOPPING 24

È in vendita su Shopping 24 l'abbonamento a Consulente Immobiliare, quindicinale per muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia. Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, stime e perizie, procedure edilizie; sono solo alcuni degli argomenti che vengono affrontati per aggiornare il lettore sull'evoluzione normativa e di "fare il punto" sui temi più complessi. Compreso nell'abbonamento l'Amministratore di condominio: bimestrale in pdf; Quaderni di approfondimento e sito internet. In particolare, collegandosi al nuovo portale interamente dedicato al mondo immobiliare www.immobili24.ilsole24ore.com si possono trovare contenuti aggiuntivi come le news, il notiziario Real estate, la rassegna stampa quotidiana, la sentenza e il quesito del giorno

Assemblea

Dopo 70 anni cambia il quorum

Finalmente chiarezza anche sulle maggioranze richieste per la costituzione dell'assemblea in seconda convocazione. Si chiude così un vuoto legislativo che durava da oltre settant'anni. Il nuovo terzo comma dell'articolo 1136 del codice civile dispone che l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentano almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La necessità di simile precisazione nasce dal fatto che l'attuale articolo prevede una presenza costitutiva solo per l'assemblea di prima convocazione, per la cui validità è richiesta la partecipazione sia di un'elevata percentuale di millesimi (due terzi), sia di un pari numero di condomini. Nulla si dice invece per la seconda convocazione, per la quale vengono indicate le sole maggioranze necessarie per deliberare. E così non erano mancati i sostenitori della tesi per cui l'elevata maggioranza costitutiva prevista per la prima convocazione doveva valere anche per la seconda: il che significava rendere quasi impossibile riuscire poi a deliberare. Adesso ogni dubbio è eliminato perché l'assemblea di seconda convocazione si costituisce e delibera con le stesse maggioranze, ben inferiori a quelle per la prima convocazione.

A.C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ANALISI**Saverio
Fossati**

Un intervento alleggerito per cercare il consenso

La riforma ha preso quota ma certo, rispetto al testo del Senato, le modifiche sono meno incisive. Ora, quindi, il rischio è quello di un ping pong che durerebbe, però, molto poco, a causa dell'imminente fine della legislatura. Dal testo del Senato sono state tolte la possibilità di vendere le parti comuni e l'obbligo dell'amministratore di verificare, su semplice "denuncia" di un altro condomino, se in un appartamento non ci fossero situazioni rischiose per la sicurezza. Norme forti, che hanno suscitato polemiche e timori. Così, alla Camera, è passato un testo buono anche se meno innovativo, ottenendo però, di fatto, l'unanimità dei consensi. Il «padre» della riforma, il senatore Franco Mugnai, non ha bocciato a priori il lavoro della Camera ma si è riservato di studiare il testo che arriverà a Palazzo Madama. Forse l'avvenire della norma è nel commento del relatore alla Camera, Salvatore Torrisi: «Almeno in questo caso la classe politica ha dimostrato che può anche fare delle buone riforme».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Amministratori

Gestione solo con diploma delle superiori

Augusto Ciria

Sono semplici (ma graditi) i requisiti soggettivi dell'amministratore, nel senso che deve godere dei diritti civili, non deve essere condannato per reati contro il patrimonio, né essere stato sottoposto a misure di prevenzione e nemmeno risultare protestato: tutti promossi, quindi, salvo i conclamati disonesti. Il venir meno di tali requisiti fa cessare subito il mandato e ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

I problemi sorgono sul titolo di studio, nel senso che la riforma pretende almeno il conseguimento di un generico diploma di media superiore: se davvero si vuole qualificare il condominio è auspicabile che chi l'amministra abbia almeno fatto un percorso di studi appropriato. L'ingresso alla professione è subordinato alla frequentazione di un non meglio qualificato corso di formazione e della formazione periodica: nulla è detto però su chi e come la organizza, né tanto meno sulla cadenza della periodicità dei corsi. È dunque auspicabile, sul punto, un chiarimento operativo, altrimenti si rischia di produrre "pezzi di carta" senza valore. Ancor più generico l'obbligo di munirsi di assicurazione per responsabilità professionale, per la quale non sono indicati né condizioni e né massimali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

