

Condominio, novità in arrivo

Le nuove norme su maggioranze, amministratore, spese, millesimi e riscaldamento saranno in vigore dal 18 giugno 2013



Dossier a cura di **Roberto Barbieri**, segreteria nazionale MC, da "Consumers' Magazine" aprile 2013.

—

Una riforma attesa e criticata. Possiamo sintetizzare così il giudizio sulla nuova legge sul condominio che entrerà in vigore a giugno prossimo.

Era auspicata una riforma con lo scopo di riordinare le diverse regolamentazioni che nel tempo si erano succedute e con l'ulteriore finalità di colmare le lacune della vecchia disciplina. Appena approvata la riforma, si è subito compreso che le critiche sarebbero state numerose.

Da giugno cambieranno le regole dell'assemblea, i poteri dell'amministratore e verranno inserite nuove previsioni specifiche su aspetti che in precedenza non erano regolati. La legge è intervenuta, quindi, su molti aspetti risolvendo problemi interpretativi di condomini che hanno riempito i tribunali italiani per anni, ma in molti sostengono che si doveva fare di più.

—

Dopo 70 anni dalla disciplina del condominio contenuta nel Codice Civile del 1942, e dopo i lunghi lavori preparatori, la pre annunciata riforma, è stata definitivamente approvata dal Parlamento con la legge 220/2012 e entrerà in vigore il 18

giugno 2013.

La riforma degli articoli dal 1117 al 1139 del Codice Civile ha deluso più per la timidezza in sé dei cambiamenti introdotti che per i suoi contenuti. Considerati i cambiamenti sociali, economici, tecnologici e di costume nel frattempo intervenuti, oltre alla vastissima giurisprudenza e all'enorme mole di dottrina prodotta, ci si sarebbe aspettati una profonda ridefinizione della natura stessa del condominio negli edifici, della figura dell'amministratore, del rapporto tra condomini e tra questi e l'amministratore.

La riforma appare invece, sotto diversi profili, estremamente prudente, per usare un eufemismo.

In particolare, il legislatore ha rinunciato a stravolgere la figura giuridica del condominio, che rimane, perciò, sostanzialmente ciò che era: un ibrido con soggettività fiscale, ma senza personalità giuridica, rappresentato verso i terzi dall'amministratore, che però agisce quale mandatario dei singoli condomini e non come rappresentante legale di un soggetto distinto da questi. Questa rinuncia ad attribuire personalità giuridica al condominio, se da un lato delude chi si attendeva un suo più compiuto inquadramento sistematico all'interno delle tradizionali categorie giuridiche, occorre tuttavia l'opportunità di rilanciare un tema, ben noto ai cultori della materia, ma sorprendentemente sottovalutato nella pratica. Ci riferiamo al fatto che, a partire dalla nota sentenza della Corte di Cassazione n. 10086/2001, il condominio è pacificamente considerato "consumatore" proprio in quanto sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti.

Tutto come prima, dunque? Non proprio. Sia pure sottotono rispetto alle attese, qualche cambiamento significativo è stato introdotto. Il risultato complessivo evidenzia due tendenze: una spinta verso la qualificazione professionale dell'amministratore, e, in materia di spese condominiali, una

maggior tutela a favore dei condomini adempienti.

Vediamo dunque quali sono le principali novità.

Parti comuni: è possibile il cambio di destinazione d'uso delle parti comuni con la maggioranza di 4/5 dei condomini e 4/5 dei millesimi. Resta vietata la divisione delle parti comuni, salvo delibera all'unanimità.

Impianto di riscaldamento o condizionamento centralizzato: il distacco del singolo condomino è possibile solo se non comporta "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini". Resta l'obbligo di concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto comune.

Nomina amministratore: deve essere nominato dall'assemblea se i condomini sono almeno otto (prima il limite era quattro). Se richiesto, l'amministratore deve stipulare una polizza individuale di responsabilità civile al singolo condomino, che dovrà essere integrata in caso di opere di manutenzione straordinaria, per il valore delle opere stesse. Deve comunicare, all'atto dell'accettazione dell'incarico, i suoi dati personali e professionali e il luogo dove saranno conservati i registri dell'anagrafe condominiale e dei verbali delle assemblee. Deve inoltre gestire tutte le somme mediante un conto corrente intestato al condominio.

Recupero dei crediti verso i condomini morosi: l'amministratore ha l'obbligo di agire giudizialmente per il recupero forzoso delle morosità entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, a meno che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. I terzi creditori non possono agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti se non dopo escussione dei condomini morosi.

Registri e contabilità: l'amministratore deve tenere un registro anagrafico del condominio, il registro dei verbali delle assemblee, un registro di nomina e revoca degli

amministratori e un registro di contabilità. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Revoca dell'amministratore: il nuovo art. 1129 regola i casi in cui è possibile procedere alla revoca dell'amministratore per gravi irregolarità. La revoca può avvenire da parte dell'assemblea, o, in mancanza, da parte dell'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino. Le norme sulla nomina, revoca e obblighi dell'amministratore si applicano anche agli edifici di edilizia popolare e di edilizia residenziale pubblica da qualsiasi ente gestiti.

Manutenzione straordinaria: nel caso in cui l'assemblea deliberi spese di manutenzione straordinaria o di innovazione, diventa obbligatoria la costituzione di un fondo speciale pari all'ammontare dei lavori.

Assemblea: il nuovo articolo 1136 modifica, riducendole, le maggioranze per le delibere ordinarie. In prima convocazione l'assemblea è regolarmente costituita con la presenza della maggioranza dei condomini e i 2/3 dei millesimi, e delibera con la maggioranza dei presenti e la metà dei millesimi. In seconda convocazione è sufficiente la presenza di 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi e si delibera con la maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi.

Non si può effettuare prima e seconda convocazione nello stesso giorno. Incomprensibilmente, è stata aggravata la maggioranza richiesta per deliberare l'eliminazione delle barriere architettoniche: è richiesta la maggioranza dei presenti e metà dei millesimi sia in prima sia in seconda convocazione.

Regolamento condominiale: è adottato dall'assemblea con la maggioranza dei condomini e 2/3 dei millesimi. Non può vietare il possesso di animali domestici. Per le violazioni al regolamento la sanzione può essere dai 200 agli 800 euro.