

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica ANACI				
7	Il Sole 24 Ore	21/11/2012	<i>PIU' SEMPLICI LE DECISIONI ORDINARIE (E.Correale)</i>	2
21	La Repubblica	21/11/2012	<i>NEL NUOVO CONDOMINIO BASTA VICINI MOLESTI VIA LIBERA A CANI E GATTI (C.Pasolini)</i>	4
Rubrica Condominio				
1	Il Sole 24 Ore	21/11/2012	<i>MINIRIVOLUZIONE DOPO 70 ANNI (S.Fossati)</i>	7
6	Il Sole 24 Ore	21/11/2012	<i>FACILITATO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LE PARTI COMUNI (S.Fossati)</i>	8
35	Corriere della Sera	21/11/2012	<i>CONDOMINI, SI' AGLI ANIMALI E AL RISCALDAMENTO FAI DA TE (M.Iossa)</i>	10
1	La Stampa	21/11/2012	<i>LE GUERRE DEL PIANEROTTOLO (B.Gambarotta)</i>	12
4/5	La Stampa	21/11/2012	<i>LA RIVOLUZIONE SUL PIANEROTTOLO (R.Masci)</i>	14
27	Italia Oggi	21/11/2012	<i>NUOVE REGOLE PER LA VITA IN COMUNE</i>	17
28	Italia Oggi	21/11/2012	<i>BOLLINO BLU PER L'AMMINISTRATORE (A.Ciccia)</i>	20
29	Italia Oggi	21/11/2012	<i>IL RENDICONTO COME UN BILANCIO (G.Di rago)</i>	23
16	Il Messaggero	21/11/2012	<i>CONDOMINIO, LA RIFORME ENTRA NEL CODICE</i>	25
18	Il Giornale	21/11/2012	<i>COSI' CAMBIA IL CONDOMINIO ANIMALI SEMPRE AMMESSI E SANZIONI AI DISTURBATORI (V.Pricolo)</i>	26
10	Avvenire	21/11/2012	<i>MENO VETI CONDOMINIALI E MOROSI SENZA SCAMPO (G.Isola)</i>	28
17	Il Mattino	21/11/2012	<i>VITA IN CONDOMINIO, SI CAMBIA (D.Limoncelli)</i>	30
3	Il Secolo XIX	21/11/2012	<i>CONDOMINI, LA RIFORMA DIVENTA LEGGE</i>	32
3	Il Tempo	21/11/2012	<i>FINISCE L'ERA "SOVIETICA" NEL CONDOMINIO ITALIANO (F.Caleri)</i>	33

In prima convocazione
Riunione valida con i 2/3 dei millesimi
e la maggioranza dei proprietari

In seconda convocazione
Introdotta un minimo di partecipanti:
1/3 sia dei millesimi sia dei condòmini

Più semplici le decisioni ordinarie

Per il quorum sulle delibere straordinarie la casistica diventa molto variegata

Eugenio Antonio Corraale

La riforma del condominio approvata definitivamente ieri interviene anche sui *quorum* per la costituzione dell'assemblea e l'approvazione delle delibere, sovente abbassando le maggioranze richieste.

In prima convocazione, l'assemblea sarà valida coi 2/3 dei millesimi e la maggioranza dei partecipanti al condominio, mentre sino ad oggi i due terzi erano chiesti anche in relazione al numero dei condòmini. Invariato il *quorum* deliberativo: la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Per la seconda convocazione viene istituito il *quorum* costitutivo di 1/3 (prima non c'era), tanto per il numero dei condòmini che per i millesimi. Abbassate leggermente le maggioranze per la validità della delibera: 1/3 dei millesimi e la "sola" maggioranza degli intervenuti, mentre sin qui il *quorum* di 1/3 era richiesto sia per i millesimi che per le teste.

L'esperienza dirà come le modifiche potranno ispirare i comportamenti. Di certo i *quorum* per la costituzione dell'assemblea di seconda convocazione potranno indurre taluno a tentare di far mancare il numero legale sin dall'inizio. E l'eliminazione di un'aliquota minima di condòmini favorevoli per la validità delle delibere corrisponde a quanto già accadeva nelle assemblee, nelle quali incautamente si finiva per contare solo i millesimi.

In sostanza, i commenti suggeriti dalle disposizioni "ordina-

rie" sono abbastanza favorevoli, sicon la riserva di verificare in concreto i nuovi comportamenti dei protagonisti. Alquanto più perplesse sono le opinioni suscitate dalle nuove maggioranze "speciali", che sono troppe e troppo frazionate e diffuse in eccessivo numero di disposizioni. In futuro servirà davvero un prontuario per il presidente dell'assemblea.

Con la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà dei millesimi, potranno essere approvate le deliberazioni su: nomina e revoca dell'amministratore; liti attive e passive su materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo; approvazione o modifica del regolamento di cui all'articolo 1138 del Codice civile; ricostruzione

dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità; opere e interventi per migliorare sicurezza e salubrità di edifici e impianti, che comportino opere di riparazioni straordinarie di notevole entità; installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse. La stessa maggioranza sarà infine richiesta per alcune delibere che pure hanno natura innovativa.

Quorum più elevati e anche alquanto variegati saranno richiesti per alcune delibere di particolare interesse, come quelle per opere e interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio e per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

I commentatori hanno alquanto storto il naso: inaspettatamente la riforma sembra avere incrementato, sia pure di poco, le maggioranze per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche. Si tratta di novità che potrebbe essere superata in via interpretativa, ma si tratta anche di un segnale per le molte implicazioni che la riforma presenterà e che non sempre è dato prefigurare sin da ora.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Convocazione

● L'avviso di convocazione è l'atto con cui l'amministratore e, nel caso di sua assenza o di autoconvocazione, i condòmini informano i comproprietari dello svolgimento di un'assemblea. Se il regolamento condominiale non contiene specifiche indicazioni, l'avviso può assumere qualsiasi forma, ma è consigliabile la raccomandata.

I pareri delle associazioni

Schede a cura di **Maurizio Caprino**

1 GARANTITE PIÙ TUTELE AI CONDOMINI

La Federproprietà ritiene che la riforma, pur migliorabile (ma ci sarà tempo per farlo in futuro, per ora era importante approvarla perché era stata già rinviata da alcune legislature) dia una tutela più compiuta senza aggravii di spesa. Una posizione condivisa dalle altre associazioni, che sottolineano come ci sia sempre meno spazio per gli amministratori improvvisati. Ma c'è qualche sfumatura: per esempio, Confedilizia avrebbe voluto che si desse ai proprietari la capacità giuridica (come in altre parti d'Europa) e l'Unai ritiene ci voglia un riconoscimento economico per la professionalità dell'amministratore

2 FA DISCUTERE IL RINNOVO AUTOMATICO DELL'AMMINISTRATORE

Le associazioni delle categorie interessate (amministratori di condominio e proprietari) si dividono. Gesticond, Anapi, Anaci (sia pure con una riserva sulla chiarezza della norma), Assocond e Fna-Confappi si dichiarano favorevoli. Secondo l'Unai, il rinnovo automatico c'era già ma non era applicato a causa di una lettura distorta del Codice civile; posizione sostanzialmente analoga per l'Uppl. Contrarie l'Anaip, l'Apac, l'Alac (che vede un ostacolo all'affermazione dei giovani) e l'Anammi (che ritiene non cambi molto rispetto al passato e avrebbe preferito l'idea del mandato biennale, inizialmente proposta in Parlamento)

3 DIVISI SUL FONDO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Secondo Gesticond è fondamentale, per evitare le conseguenze di morosità che si protraggono per anni. Favorevoli anche Anapi, Assocond, Anaci, Fna-Confappi, Anaip (che però avrebbe voluto venisse previsto il potere per l'amministratore di ottenere un decreto ingiuntivo contro chi non versa le sue quote per il fondo) e Alac. Totalmente opposto il parere dell'Unai, che sottolinea come ci fossero già prima soluzioni alternative percorribili su base volontaria e condivisa. Nettamente contraria anche l'Uppl, che ritiene la costituzione di questi fondi inattuabile e antieconomica. Secondo l'Anammi siamo nell'utopia. L'Apac propende per la volontarietà



Si è definito il Senato alla legge - Cambiano le maggioranze in assemblea

Via alla riforma del condominio
Amministratori più responsabili

Multe fino a 800 euro a chi non rispetta i regolamenti

Nuove responsabilità per l'amministratore, che non potrà ricevere più deleghe; la possibilità di distaccarsi dal riscaldamento centrale; quorum più bassi per le decisioni assembleari. Sono le principali novità introdotte dalla legge di riforma del condominio, che ha ricevuto il via libera definitivo dalla commissione Giustizia del Senato. Vengono inoltre introdotti la sanzione da 200 a 800 euro per chi viola il regolamento e lo stop ai divieti

di tenere animali domestici; sarà poi più facile cambiare le tabelle millesimali. La riforma entrerà in vigore sei mesi dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale ma gli amministratori che stanno organizzando assemblee e delibere dovranno tener conto delle novità sin da subito per evitare strascichi polemici.

Servizi ► pagine 6 e 7



Nel nuovo condominio basta vicini molesti via libera a cani e gatti

La riforma è legge: "Ci saranno meno liti"

CATERINA PASOLINI

ROMA — Vecchie liti di condominio addio. Arriva la riforma che apre ufficialmente la porta, dopo decenni di strepiti e dissidi di pianerottolo, a cani e gatti come legittimi coinquilini. E mette decisamente al bando i vicini maleducati: multe severe, fino ad 800 euro, sono previste per chi urla e fa danni. Chi viola il regolamento del palazzo avrà infatti una sanzione aumentata di oltre un milione e mezzo di volte rispetto ai miseri 0,050 centesimi chiesti sino ad ora. Mentre le perenni discussioni sulle spese di riscaldamento sono destinate a sparire visto che le famiglie calorose o in vena di risparmio potranno finalmente staccarsi dal riscaldamento comune senza lunghe attese.

Ieri, dopo 70 anni esatti, la riforma del condominio è diventata infatti realtà grazie all'ok della Commissione giustizia del Senato. Cosa cambia? La vita quotidiana di 30 milioni di italiani che vivono nei palazzi da 30 appartamenti e più, con i ben noti dissapori: si pensi che

solo a causa di volatili canterini, gatti in calore o cani sospettosi, ogni anno si contano oltre 37 mila liti di caseggiato. «Questa legge farà diminuire il numero delle polemiche di pianerottolo», commenta Giovanni Legnini, senatore Pd, soddisfatto primo firmatario della riforma che per sveltire le decisioni prevede maggioranze stabilite in base ai presenti in assemblea, non ai millesimi di proprietà, per installare videocamere o impianti solari ed eolici. «Segue gli italiani di oggi, che vogliono sicurezza, internet, collegamenti: Così, ad esempio, invece che aspettare l'approvazione dell'assemblea si potrà procedere direttamente a mettere la parabola, nel rispetto del decoro del palazzo e se non si modifica l'aspetto delle parti comuni».

Che le nuove norme chiariscano la situazione, semplifichino con l'abbassamento del quorum le decisioni e accorcino i tempi per venire incontro agli inquilini, è d'accordo anche il presidente della Confedilizia,

Corrado Sforza Fogliani, che nella sua casa vive felice in famiglia con tanto di cane e gatto a differenza di tanti a cui era vietato.

Fino a ieri tutto era fermo al 1942, come in una fotografia seppia. Che non teneva conto dei cambiamenti sociali e di costume: dalla scomparsa delle famiglie numerose al moltiplicarsi dei single in appartamento, dalla voglia di tecnologia alla necessità di professionisti del settore per organizzare la vita del condominio.

«Fino ad oggi un amministratore non doveva avere requisiti particolari, lo poteva fare praticamente chiunque e chi ne pagava lo scotto erano gli inquilini. Ora invece dovranno essere esperti, dei veri professionisti», commenta Francesco Costantini, che amministra nella capitale decine e decine di stabili. Il futuro amministratore dovrà infatti frequentare un corso di formazione, potrà essere licenziato se avrà commesso gravi irregolarità. Un'altra cosa è importante, secondo Alberto Zan-

ni, presidente di Confabitare, associazione dei piccoli proprietari: «D'ora in poi ogni condominio dovrà avere il suo conto corrente che tutti gli inquilini potranno vedere in ogni momento: un passo avanti nella chiarezza dei conti».

Conti e bollette che hanno provocato negli anni discussioni a non finire all'arrivo dell'inverno. Quando parlare di riscaldamento, significava dividere scale e piani in opposte fazioni pronte a rinfacciarsi spese e debolezze. A questo proposito le cose dovrebbero migliorare, le tensioni scemare visto che chi si vuole staccare dall'impianto centralizzato potrà farlo senza dover attendere il benessere dell'assemblea a patto di non creare danno agli altri e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto.

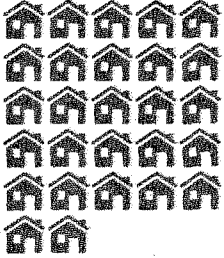
**Sanzioni pesanti
per chi disturba
e procedure
più snelle per
le decisioni**

La riforma dei condomini

I numeri

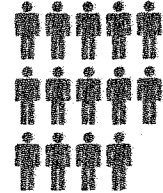
1 milione

i condomini in Italia, per un totale di 27 milioni di case



30 milioni

gli italiani che vivono in condominio, pari a 14 milioni di famiglie



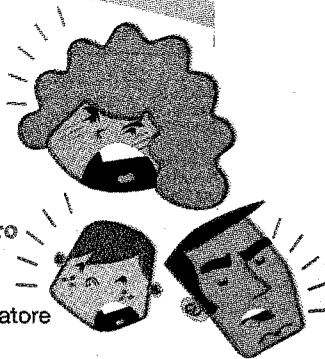
55 mila

gli amministratori di condominio che gestiscono 600mila condomini



24-150 euro

il compenso medio annuo di un amministratore per ogni unità immobiliare



Vicini molesti

Pene per chi viola il regolamento condominiale: la sanzione passa da 0,052 a 200 euro

fonte: condominio.it

Le novità

Animali

Non si può più vietare di tenere animali domestici in casa. Sì a cani, gatti e uccellini

Riscaldamento

Chi vuole può staccarsi dall'impianto centralizzato senza il benestare dell'assemblea. Deve continuare a pagare la manutenzione straordinaria

Se recidivi si arriva a 800 euro

Barriere architettoniche

Per eliminarle basta un'assemblea con un terzo dei condomini

Spazi comuni

Bastano i 4/5 dei consensi per il cambio di destinazione d'uso

Altri interventi

Maggioranza di intervenuti in assemblea per l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni e di energia rinnovabile, per l'attivazione di un sito del condominio

g.granati@repubblica.it

Amministratore

In carica 2 anni

Deve

- aver seguito un corso di formazione
- godere dei diritti civili
- avere una polizza di responsabilità civile
- indicare il compenso quando è nominato

Non deve avere condanne per delitti con la P.A.

Le liti

1 lite ogni 12 minuti



8 milioni

le liti condominiali in corso

2 milioni

le cause aperte per liti nei tribunali

3 miliardi di euro

la spesa annua per le dispute tra vicini

40%

i procedimenti giudiziari sulle liti condominiali che arrivano a sentenza

Gli animali

37 mila

le liti scatenate dalla presenza di animali domestici

di cui:

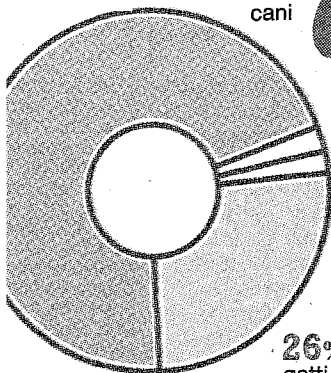
70%
cani



2%
conigli

2%
tartarughe
e uccelli
canterini

26%
gatti



L'ANALISI

Mini rivoluzione dopo 70 anni

di **Saverio Fossati**

Condominio, tutto da rifare. I pierini che si presentavano in assemblea con il codice civile dovranno ristiudarsi tutto ma anche gli avvocati avranno pane per i loro denti. Non tutte le magagne accumulate in 70 anni sono state risolte ma la riforma varata ieri è comunque qualcosa.

Continua > pagina 7

Forse si poteva fare di più. La riforma era partita come una palingenesi di abitudini consolidate da 70 anni, rompendo persino il tabù della vendita delle parti comuni solo all'unanimità. Ma poi, nonostante la discussione durasse da 11 anni e tre legislature, alla fine è arrivata la fretta di fine legislatura e, potremmo dire, meno male. C'è chi pensa che era meglio niente di questa legge e in effetti non mancano le sbavature, frutto delle solite spinte e contropunte parlamentari.

Le associazioni di amministratori e condomini lamentano di essere state poco ascoltate. Ma il tentativo di fare ordine nella babele di sentenze stratificate attraverso tre generazioni di giudici e avvocati, quello c'è. Va anche detto che ci sono sei mesi prima dell'entrata in vigore della norma, quindi qualche correzione potrebbe essere fatta addirittura prima, anche se il nuovo Parlamento difficilmente si butterà sulla riforma del condominio. Ma come tutte le riforme che interessano milioni di persone (quasi metà dei cittadini italiani vive in condomini grandi, piccoli e piccolissimi, anche di due appartamenti), è ovvio che anche questa zoppichi. Forse si potrebbe pensare un intervento organico nei primi mesi del 2012, che blocchi l'entrata in vigore ancora di qualche mese e corregga gli errori più evidenti (e si spera involontari), come le maggioranze più pesanti per la rimozione delle barriere architettoniche.

Però la spinta al miglioramento c'è, almeno in alcuni punti: la formazione obbligatoria e i titoli di studio dell'amministratore (almeno un diploma

di scuola media superiore!) che scatteranno per tutti quelli che iniziano ora la professione; e gli obblighi stringenti dell'amministratore che dovrà perseguire i condomini morosi con puntualità. Anche in questo caso la norma è formulata in modo poco chiaro e si presta a equivoci. Però, come nel passato, come nei 70 anni di vigenza del codice civile, si dovrebbe usare il buonsenso e da parte dei giudici ci si aspetta un aiuto a correggere questa e altre imprecisioni.

La norma, infatti, va a incidere su qualcosa di terribilmente concreto: la morosità. Il fenomeno, anche se non è ancora esploso per la crisi, registra però percentuali endemiche preoccupanti: il 25% di condomini dove si registra scarsa puntualità da parte di una percentuale di condomini tra il 20% e il 50% è un dato pesante. E allora, anche se zoppica, qualsiasi intervento per arginarlo merita almeno un incoraggiamento.

Saverio Fossati

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mini rivoluzione



Professionalità

L'amministratore dovrà essere diplomato
Obbligatori corsi di formazione periodici

Debiti

I creditori si rivolgeranno in prima battuta
ai proprietari in stato di morosità

Facilitato il cambio di destinazione d'uso per le parti comuni

Bilanci trasparenti - Possibile verificare i giustificativi di spesa in ogni momento

Saverio Fossati

■ C'era chi scommetteva contro, nella corsa contro il tempo di fine legislatura. Ma ieri la commissione Giustizia del Senato, in sede deliberante, ha approvato il testo della riforma del condominio così come era passato alla Camera lo scorso settembre. La riforma, quindi, è legge, anche se tra qualche polemica.

Entrerà in vigore sei mesi dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale ma di fatto tutti la stanno già studiando: chi (e non sono pochi) ha una lite in corso prevedibilmente verrà giudicato in base alle nuove norme, così come l'amministratore che sta organizzando assemblee e delibere dovrà tener conto delle novità sin da subito per evitare strascichi polemici. A pagina 25 pubblichiamo la prima parte del testo della legge; domani la seconda.

In sintesi, la norma, che va a cambiare radicalmente gli articoli dal 117 al 1138 del Codice civile e le relative disposizioni di attuazione, prevede: nuove responsabilità per l'amministratore, che non potrà più ricevere più deleghe; una contabilità trasparente; la possibilità di distaccarsi dal riscaldamento centrale; l'obbligo per i creditori di rivolgersi prima a chi è in ritardo con le rate e solo

dopo agli altri condomini; la sanzione da 200 a 800 euro per chi viola il regolamento; lo stop, nei regolamenti "assembleari", ai divieti di tenere animali domestici (mentre sarà molto difficile considerare nullo il divieto nei regolamenti "contrattuali"); il sito web su richiesta dell'assemblea; una maggiore facilità nel cambiare le tabelle millesimali. Ci sono anche nuove regole per la mediazione ma, a causa della bocciatura

BASTA CONTROVERSIE

I regolamenti votati dall'assemblea non potranno vietare di tenere in casa animali domestici

ra della Corte costituzionale, di fatto resteranno senza effetto.

Tutto sommato, si tratta di una mezza rivoluzione, anche se la norma inizialmente approvata dal Senato prevedeva cambiamenti decisamente più radicali. A cominciare dalla cessione delle parti comuni, che, previa la nuova figura della «sostituzione», avrebbe potuto essere realizzata con maggioranza speciale.

Su questa e altre novità aveva

puntato molto il relatore e "padre" della riforma, il senatore Franco Mugnai (Pdl), che però ha preso atto con realismo della situazione: «Esprimo grande soddisfazione per il compimento di un cammino avviato 11 anni fa. Siamo riusciti a dare una risposta a una materia che riguarda più di 30 milioni di italiani e che doveva essere ammodernata. Il testo che abbiamo ricevuto dalla Camera è meno innovativo di quello che avevamo licenziato originariamente dal Senato, comunque resta l'impianto di base. Abbiamo posto le fondamenta, ulteriori miglioramenti potranno essere introdotti in seguito». Per la senatrice Pdl Elisabetta Alberti Casellati si otterrà sicuramente anche la deflazione del contenzioso. Anche il relatore alla Camera, Salvatore Torrisi (Pdl) è contento dell'approvazione finale: «Se il testo fosse tornato alla Camera si sarebbe rischiato, con la legislatura agli sgoccioli, di non farcela. Così, anche se la nostra scelta è stata quella di smussare alcune parti della legge, va apprezzata la scelta del Senato di licenziare la riforma». Anche Alberto Legnini (Pd), presentatore di uno dei Ddl confluiti nella legge, parla di «riforma storica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

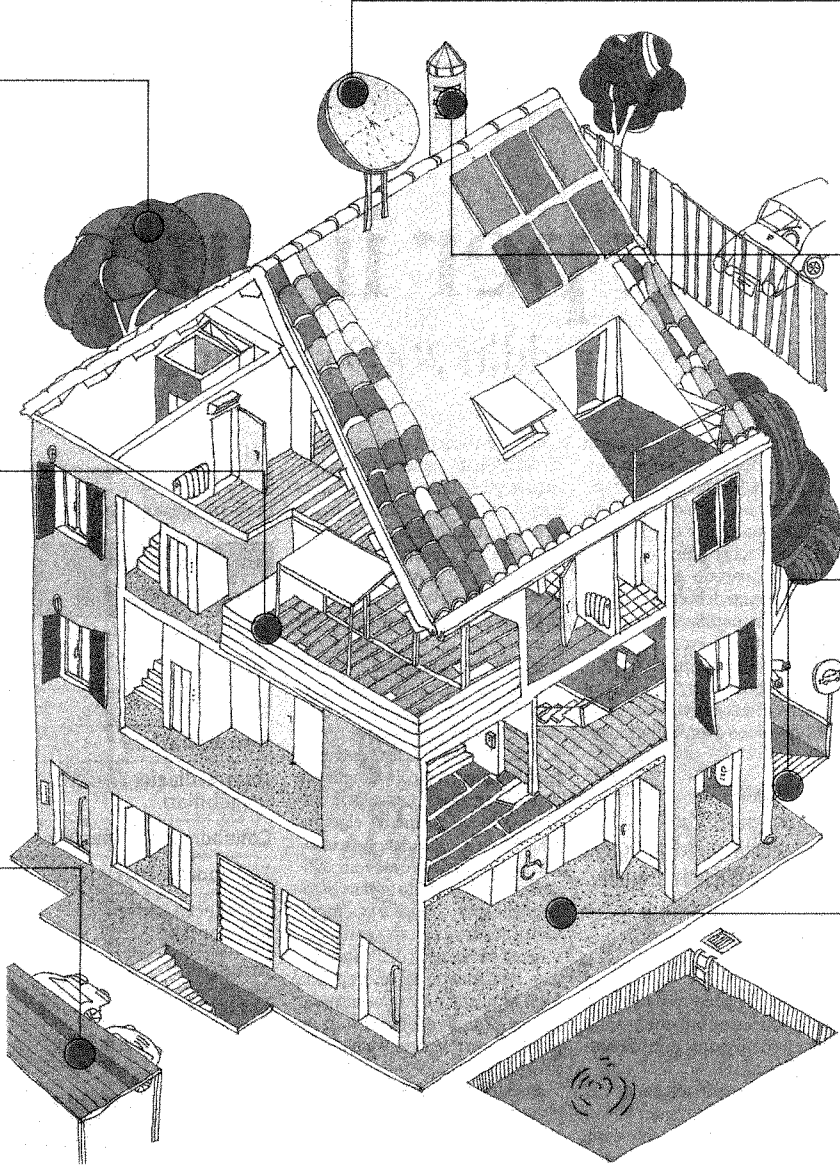
Le novità principali

La legge votata ieri entrerà in vigore dopo sei mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, però molte novità incideranno sui contenziosi in corso e sulle delibere che ancora vanno approvate, quindi è opportuno essere prudenti nell'utilizzo delle norme del codice civile attualmente in vigore

1
L'amministratore dovrà avere un diploma delle superiori, la polizza Rc professionale e aver seguito un corso di formazione iniziale e quelli periodici. Ma, se ha già svolto questa funzione per almeno un anno nell'ultimo triennio, potrà fare a meno di diploma e corso di formazione iniziale. Se poi è uno dei condòmini, evita anche la Rc professionale e la formazione periodica

2
Tra i nuovi obblighi dell'amministratore c'è quello di chiedere il decreto ingiuntivo per i morosi, entro sei mesi dal consuntivo in cui sia indicata la spesa, e di redigere una contabilità trasparente, con registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicitiva della gestione. I condòmini potranno verificare i giustificativi di spesa in ogni momento

3
La possibilità di «modificare» la destinazione d'uso delle parti comuni è una delle novità principali e apre la strada alla costruzione di box nel giardino o all'installazione di impianti di cogenerazione nei locali comuni. Ci vorrà l'80% dei condòmini e dei millesimi. È il risultato di una mediazione sul testo originario (opera del deputato Francesca Cilluffo, Pd) che ha permesso al Ddl di andare avanti

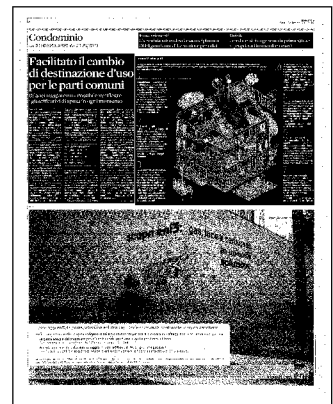


4
Per decidere l'installazione di impianti (sull'intero edificio) di fonti rinnovabili, ricezione televisiva, videosorveglianza o per qualunque flusso informativo, occorre il consenso della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, con almeno 500 millesimi. Gli impianti individuali sono sempre leciti, salvo il «decoro architettonico»

5
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 condòmini. Non sarà più possibile vietare la detenzione di animali domestici con i regolamenti condominiali votati in assemblea

6
Per scale e ascensori 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 in cui si abita (e non più, come spesso avviene oggi, con altri criteri fantasiosi). La conseguenza immediata sarà la cessazione di molti contenziosi

7
Per l'assemblea in seconda convocazione ora ci vogliono almeno un terzo dei condòmini e dei millesimi, mentre prima questo minimo era richiesto solo per le delibere. Le impugnazioni delle delibere possono essere fatte solo dai condòmini assenti, dissenzienti o astenuti. L'assemblea può essere convocata anche nei giorni di feste religiose



Che cosa cambia

Approvati i 31 articoli della legge, il testo attuale era del 1942. Possibile anche aprire un sito Internet

Condomini, sì agli animali e al riscaldamento fai da te

Via alla riforma: arriva l'amministratore qualificato

ROMA — La speranza è che le liti condominiali diminuiscano e che sia più facile decidere e mettersi d'accordo. La certezza è che ci sono da oggi 31 articoli nuovi di zecca che riformano la disciplina dei regolamenti di condominio, approvati dalla commissione Giustizia del Senato in sede deliberante così come la Camera li aveva licenziati a fine settembre.

Punto primo, tra i più qualificanti, quello che interessa moltissime famiglie che vivono nei condomini: gli animali domestici. Il regolamento condominiale non potrà più «vietare di possedere o detenere animali domestici», e tra essi il Parlamento ha inteso comprendere tutti gli animali da compagnia (pur non modificando il testo per evitare che tornasse alla Camera per la seconda lettura), quindi anche criceti, furetti, canarini, eccetera. Esultano le associazioni animaliste, la deputata Pdl e animalista convinta Michela Vittoria Brambilla parla di «liberalizzazione» e di «passo avanti importantissimo per tutelare milioni di italiani che vivono con animali d'affezione».

Punto secondo, anche questo molto importante e sentito nei condomini: il riscaldamento. Chi vuole si potrà «staccare» dall'impianto centralizzato senza dover attendere il parere positivo del-

l'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri condomini e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale.

La nuova disciplina, poi, si occupa delle 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 complessivi. A questo punto, sarà sufficiente la maggioranza per decidere, ovvero il 50 per cento più uno dei votanti-presenti.

Altro aspetto che spesso produce liti e ricorsi in tribunale: la destinazione d'uso dei locali comuni. Adesso per decidere il cambio di destinazione d'uso basterà il sì dei quattro quinti dei condomini. L'assemblea condominiale potrà anche decidere di creare un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili.

Niente registro degli amministratori ma la nuova disciplina prevede comunque che chi amministra un condominio debba possedere alcuni requisiti obbligatori: godimento dei diritti civili, titolo di studio, formazione e assicurazione professionale. In pratica per fare l'amministratore bisognerà fre-

quentare un corso di formazione oltre ad aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado. All'atto della nomina, poi l'amministratore dovrà presentare ai condomini una polizza individuale di responsabilità civile che copre gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Polizza che sarà comunque pagata dai condomini.

C'era chi sperava di ottenere modifiche più sostanziali. Il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, si rammarica perché la nuova disciplina non assegna la capacità giuridica al condominio stesso, come avviene in molti Paesi europei. Tuttavia, continua, «la legge è nel complesso positiva» perché «rispettosa dei diritti dei proprietari». «Una riforma storica di una disciplina che risale al 1942 e che tocca la vita quotidiana di molti milioni di famiglie italiane», ha commentato il senatore del Pd Giovanni Legnini, primo firmatario del provvedimento. E questo, «nonostante la Camera abbia inteso eliminare diverse norme innovative». Pensiero simile quello del senatore dell'Idv Luigi Li Gotti: «Alcune cose potevano cambiarsi ma il testo sarebbe riandato alla Camera e sarebbe stato a rischio».

Mariolina Iossa

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le novità

ANIMALI

Il regolamento condominiale non potrà vietare di possedere o detenere animali domestici all'interno delle singole unità abitative

RISCALDAMENTO

Per staccarsi dall'impianto centralizzato non servirà più il benestare dell'assemblea, a patto di non creare pregiudizi agli altri

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche basterà la presenza di un terzo dei millesimi e il voto favorevole del 50 più uno

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO LOCALI COMUNI

La variazione potrà essere approvata con il voto favorevole dei quattro quinti dei millesimi condominiali

AMMINISTRATORE DIPLOMATO

L'amministratore di condominio deve aver frequentato un corso di formazione e avere il diploma di scuola secondaria

”

Ci si potrà staccare dall'impianto centralizzato senza parere dell'assemblea

”

Il rammarico di Corrado Sforza Fogliani di Confedilizia

”

La nuova disciplina non assegna la capacità giuridica al condominio

EMANUELE LAMEDICA

SI ALLE NUOVE REGOLE PER I CONDOMINI

LE GUERRE DEL PIANEROTTOLO

BRUNO GAMBAROTTA

L'altro giorno Angelino Alfano ha esortato i suoi a escludere dalle liste per le prossime elezioni quei candidati che «non sarebbero neanche in grado di farsi eleggere amministratori di condominio».

CONTINUA A PAGINA 5

BRUNO GAMBAROTTA

SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

Ha fatto bene perché almeno 100 degli attuali parlamentari non avrebbero i requisiti richiesti dalla nuova legge che prevede il godimento dei diritti civili, il diploma di scuola media superiore e la sufficienza all'esame finale di un corso di formazione.

Mi consenta l'onorevole Alfano di rovesciare il suo ragionamento: per intraprendere la carriera politica il candidato deve aver prima esercitato la funzione di amministratore di condominio per almeno due anni; è in quelle assemblee che si temprano il carattere, la pazienza e il talento a mediare del futuro leader. L'assemblea di condominio è un campo di forze in continuo mutamento, un palcoscenico sul quale i condomini incarnano un ruolo e mettono in gioco la loro autorevolezza, svelando il loro carattere; stupisce che nessuno ancora ne abbia tratto lo spunto per ambientarvi una sitcom tv, sul genere di «Camera Caffé».

L'assemblea, convocata alle 4 del mattino in prima convocazione e, «prevedendosi deserta la prima», alle 18 in seconda convocazione, è rimasta l'unico ambito in cui ci si interpella con il titolo (dottore, professoressa, geometra, contessa, eccetera). E' una recita dove non manca mai un passaggio che potremmo definire «l'impuntatura» da parte di uno dei presenti che la giustifica con una di queste due frasi: «Per me è una questione di principio» oppure «Non lo faccio per me ma per i miei figli che un giorno erediteranno l'appartamento». A questo punto l'amministratore cerca l'appoggio di qualcuno dei presenti, magnificandone la competenza: «Sentiamo il parere dell'architetto (o dell'avvocato, o del giudice, o del colonnello)

che è un'autorità riconosciuta nel suo settore».

I condomini si dividono in due categorie: quelli che patiscono l'assemblea come un penoso dovere e ne farebbero volentieri a meno e quelli che la vivono come un appuntamento eccitante; conosco gente che colleziona appartamenti solo per moltiplicare l'occasione di partecipare alle assemblee, fare le pulci voce per voce ai preventivi, contestare il numero di lampadine sostituite, suggerire nuovi fornitori che fanno prezzi stracciati. Costoro fino a ieri si dedicavano per tempo alla caccia delle deleghe dei riottosi. Ora con la nuova legge si cambia; il quorum è abbassato, è pari alla maggioranza degli intervenuti (quindi niente deleghe) che rappresentino almeno la metà dei millesimi; ergo, anche con la totalità degli aventi diritto, con 251 millesimi si può decidere per esempio l'installazione di impianti eolici o pannelli solari o cascatelle d'acqua per impianti idroelettrici, «anche da parte di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra superficie comune».

Che bella frase! Cosa vorrà dire? Io godo del lastrico solare? O sono frigido? La risposta me la darà questo legislatore che padroneggia da maestro la lingua italiana? Per decidere l'eliminazione di barriere architettoniche è sufficiente la maggioranza di 50 più uno di un terzo dei millesimi presenti in assemblea. Con tutti presenti, bastano 334:2=167 millesimi per far passare la delibera. Manca solo il premio di maggioranza, 100 millesimi per la coalizione di condomini che ne ha di più. Ci attendono assemblee roventi, bisognerà essere presenti anche con 40 di febbre.

In compenso la legge incoraggia l'allestimento di un sito Internet del condominio, con accesso

individuale e protetto, per poter consultare i rendiconti, le fatture, i preventivi. Sarà solo un primo passo, poi ci metteremo le foto scattate di nascosto al condomino che non fa la raccolta differenziata; invece di perdere tempo a conversare con il vicino di pianerottolo lo incontreremo sul web, e chatteremo allegramente.

Un'ultima chicca: la multa per chi viola il regolamento di condominio viene elevata da 0,052 euro (100 lire) a 200 euro (387.254 lire): aumenta di 3.872 volte. All'incirca come il costo della vita nell'ultimo anno.

LE DUE CATEGORIE

C'è chi patisce le assemblee e chi le trova eccitanti

I COLPI DI SCENA

Si cerca sempre l'approvazione dell'«esperto»

**Bruno
Gambarotta**
Nato ad Asti,
75 anni,
è scrittore,
giornalista,
conduttore
televivo
e radiofonico



QUELLE EPICHE BATTAGLIE TRA VICINI IN PANTOFFOLE

www.ecostampa.it





La rivoluzione sul pianerottolo

Ecco come la nuova legge renderà più semplice la (difficile) vita in comune di tanti italiani

RAFFAELLO MASCI
ROMA

Cambia la vita nei condomini, grazie ad una nuova legge approvata ieri, che rende più snelle le decisioni e valorizza la figura dell'amministratore qualificato. L'obiettivo del provvedimento è di intervenire sugli aspetti più controversi della vita in comune degli italiani, con regole

che dovrebbero riportare ordine nei condomini. Il disco verde alla legge è stato dato dalla commissione Giustizia del Senato in sede deliberante (il testo cioè non deve passare in aula) che ha approvato la normativa così come era stata licenziata dalla Camera a fine settembre. La legge sostituisce quella del 1942 e interessa 30 milioni di italiani.

Riscaldamento

A ciascuno la sua caldaia

Per il riscaldamento autonomo forse è stata trovata la quadratura del cerchio. Chi si vuole staccare dall'impianto centralizzato può farlo senza dover attendere il benessere dell'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri e di continuare a paga-

re la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale.

Questa soluzione costituisce una svolta nei rapporti condominiali dove si erano verificate situazioni paradossali: in alcuni condomini, che disponevano di un impianto centralizzato, per poter passare ad un auto-

nomo per ogni appartamento, veniva richiesta l'unanimità dei voti assembleari. Se mancava anche un solo voto - ed è questo il problema che molti hanno conosciuto - i singoli condomini potevano applicare una propria caldaia, ma dovevano anche pagare la quota del riscaldamento centralizzato.

sia pur al minimo. In sostanza una famiglia pagava due riscaldamenti. Ora l'unanimità è soppressa. Resta, tuttavia, il vincolo di pagare le spese di manutenzione solo straordinaria dell'impianto centrale, qualora sia in uso. Il problema è particolarmente sentito negli edifici di più antica costruzione. [R.MAS.]

Amministratore

Una carica per due anni

Cambia il profilo professionale dell'amministratore di condominio. Il professionista che si occuperà di gestire l'immobile - dice la nuova legge - resterà in carica due anni, dovrà avere requisiti di formazione e onorabilità (come, per esempio, il godimento dei diritti

civili) e non dovrà essere stato condannato per delitti contro la Pubblica Amministrazione.

Per quanto riguarda la sua preparazione, dovrà avere almeno la maturità, aver frequentato un apposito corso e, ove sia richiesto dall'assemblea, stipulare una speciale polizza assicu-

rativa a tutela dai rischi derivanti dal proprio operato. Potrà essere licenziato prima della fine del mandato qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale. Dovrà indicare quanto chiede come compenso alla no-

mina.

In caso di un condomino moroso, potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Se la mora dura più di 6 mesi, dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni. [R.MAS.]

Assicurazione e Web

Il diritto a un sito Internet

L'amministratore ha grandi responsabilità, ma proprio per questo dovrà premunirsi sia da eventuali diatribe con i condomini che da danni oggettivi arrecati alla struttura.

Per questo la nuova normativa sui condomini, impone che l'amministratore, all'atto di ac-

cettare il proprio incarico, sottoscrivere una polizza assicurativa, a carico dei condomini, che copra la sua responsabilità civile e gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Come fanno altri professionisti - per esempio i medici - anche l'amministratore condominiale potrà sentirsi più tutelato

nell'esercizio della sua attività.

La medesima legge agevola la costituzione di strutture e reti tecnologiche che possano giovare sia alla trasparenza nella gestione condominiale, sia alla fruizione di servizi on line da parte di tutti gli abitanti di uno stesso edificio. Per questo si dice che l'assemblea dei condomini

può disporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. Similmente si possono trovare delle formule di condivisione del web attraverso aree wi-fi a cui potersi riferire mediante delle password personali. [R.MAS.]

Barriere architettoniche

Addio al veto sugli ostacoli

Le barriere architettoniche vanno eliminate, vuole la legge. Ma nei condomini è stata sempre guerra su questo punto. Ora, sancisce la nuova legge, 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. Una svolta!

Prima la materia era controversa e generava un forte contenzioso condominiale, no-

stante molte sentenze della Cassazione che imponevano l'abbattimento di ogni difficoltà. Le grandi battaglie tra proprietari di casa nascevano dal fatto che per votare assemblearmente questi interventi e relativa copertura di spesa occorreva ottenere il parere fa-

vorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea e che fossero - a loro volta - espressione di 666 millesimi della superficie abitata (art. 1136, quinto comma, codice civile). Un quorum tutt'altro che agevole da raggiungere. Per questo c'era già stata una legge del 1989 che agevolava le procedure. [R.MAS.]

Animali

Sì ai gatti, no ai serpenti

La metà delle liti condominiali muovevano dalla presenza di animali domestici. Ora - dice la nuova legge - il regolamento non potrà «vietare di possedere o detenere animali domestici». Però attenzione all'aggettivo «domestici». Il boa smeraldino - per

dire - può trovare una legittima opposizione da parte dei vicini di casa.

Questa norma sugli animali, comunque, era molto attesa perché stabilisce un diritto ad avere animali da compagnia, cosa che prima non era espressamente sancita. La scelta dei

senatori è stata molto apprezzata dalla capofila degli amici degli animali in parlamento, la deputata del Pdl (ed ex ministra) Michela Brambilla: «Un passo avanti importantissimo per tutelare milioni di italiani che vivono con animali d'affezione - ha detto la parlamenta-

re -. Ringrazio i colleghi senatori per aver assicurato un rapido completamento dell'iter di riforma del condominio, confermando il testo approvato a Montecitorio. Viene così esclusa - ha aggiunto - la possibilità di imporre al proprietario di casa una limitazione ingiustificata, peraltro senza nulla togliere ai diritti di tutti gli altri». [R.MAS.]

Assemblea

Cambia la logica dei millesimi

La guerra delle assemblee viene derubricata a semplice battaglia. Il quorum per prendere le decisioni più importanti verrà abbassato per tutti gli ambiti di decisione e sarà pari alla maggioranza degli intervenuti in assemblea a patto che rappresentino almeno la metà dei

millesimi. Tanto basterà - per esempio - per deliberare l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. Uguale il quorum per deliberare l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conse-

guano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune. Stessa maggioranza anche per decidere in merito all'attivazione, a cura dell'amministratore e a spese dei condomini, di un sito internet del condominio, ad accesso individua-

le protetto da una password.

Basteranno i quattro quinti dei consensi, infine, per il cambio di destinazione d'uso dei locali comuni. Potranno impugnare le delibere assembleari, per annullarle, anche i condomini che si sono astenuti. Mediazione obbligatoria in caso di controversie. [R.MAS.]

Molestie

Le sanzioni diventano più dure

Più scioltezza e democrazia nel condominio non significano regole più blande. Anzi, la nuova legge introduce maggior rigore contro chi arreca danni o disturba: dalla violazione del regolamento sui panni stesi, all'innaffiamento dei fiori con ricaduta dell'acqua sui bal-

coni altrui, dalla battitura dei tappeti fino agli schiamazzi nelle ore di riposo notturno o pomeridiano, eccetera.

Per chi viola il regolamento condominiale la sanzione è stata aggiornata: da 0,052 euro (pari a 100 lire) prevista finora, a 200 euro. In caso di recidiva si arriva a 800 euro. L'ammini-

stratore deve fare da vigile. Il testo della legge abbatte, inoltre, un altro pilastro della burocrazia inutile che gravava sugli immobili, e cioè il repertorio dei condomini. Nella precedente normativa questo registro era istituito presso ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del territo-

rio e doveva contenere l'anagrafe di ogni condominio comprensiva di tutte le principali delibere condominiali, i regolamenti, i bilanci e gli atti di contenzioso. Ora questo travaso di carte presso un ufficio pubblico non ci sarà più, e la cosa si tradurrà anche in un risparmio per le casse pubbliche. [R.MAS.]



A collage of newspaper pages and advertisements. The main article visible is titled 'La rivoluzione sul pianerottolo' (The revolution on the balcony). Below it are several smaller text blocks with red circular icons. To the right, there is an advertisement for UniCredit Green, featuring a green hat and the text 'Investire oggi è un lavoro che richiede impegno e fiducia?'.

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO/ La legge è stata approvata in via definitiva dal senato

Nuove regole per la vita in comune

Ingiunzione ai proprietari morosi senza l'ok dell'assemblea

La riforma del condominio è legge. Il via libera definitivo è arrivato ieri dalla commissione giustizia del senato che ha approvato in sede deliberante e senza apportare modifiche il testo varato il 27 settembre scorso dalla camera dei deputati. Per la prima volta, dal lontano 1942, cambiano le regole del codice civile che disciplinano la convivenza in condominio e che interessano circa 30 milioni di italiani. Ma vediamo le principali novità a cominciare dalla figura dell'amministratore che esce profondamente ridisegnata dalla riforma.

Amministratore. Il provvedimento rende più snelle le decisioni e valorizza la figura dell'amministratore che resterà in carica due anni, dovrà avere requisiti di formazione e onorabilità, non dovrà essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, dovrà avere conseguito almeno il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso e, ove ciò sia richiesto dall'assemblea, aver stipulato una speciale polizza assicurativa a tutela dai rischi derivanti dal proprio operato. L'amministratore potrà essere licenziato prima del-

la fine del mandato qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale.

Nei confronti dei condòmini morosi l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Questi così potranno agire in prima battuta sui «morosi». Se la mora dura più di sei mesi, l'amministratore dovrà sospendere il condòmino debitore dalla fruizione dei servizi comuni qualificato.

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.

Nuovi quorum. Quorum più basso (dovrà essere pari alla maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi) per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. Uguale il quorum per deliberare l'installazione di

impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune. Stessa maggioranza anche per deliberare l'attivazione, a cura dell'amministratore e a spese dei condòmini, di un sito internet del condominio, ad accesso individuale protetto da una password, per consultare e stampare in formato digitale i rendiconti mensili e gli altri documenti dell'assemblea.

Basteranno i 4/5 dei consensi, infine, per il cambio di destinazione d'uso dei locali comuni. Potranno impugnare le delibere assembleari, per annullarle, anche i condòmini che si sono astenuti. Mediazione obbligatoria in caso di controversie.

Nessun divieto per gli animali. Il regolamento condominiale non potrà più vietare di tenere animali in casa. Ma questi dovranno essere «domestici».

Condòmini molesti. Maggiore rigore contro chi arreca danni o disturba. Per chi viola il regolamento condominiale la sanzione è stata aggiornata: da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro. In caso di recidiva si arriva a 800 euro.

IO ONLINE
Il testo della riforma del condominio su www.italiaoggi.it/documenti

Altri servizi alle pagine 28 e 29



LE PRINCIPALI NOVITÀ

- **ANIMALI:** il regolamento condominiale non potrà «vietare di possedere o detenere animali domestici»
- **RISCALDAMENTO:** chi si vuole staccarsi 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 conterrebbe 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, ad 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
- **NO AD AMMINISTRATORE CONDANNATO:** l'amministratore resterà in carica due anni; dovrà avere requisiti di formazione e onorabilità, non dovrà essere stato condannato per delitti contro la Pubblica amministrazione. L'amministratore potrà essere licenziato prima della fine del mandato qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale. Dovrà indicare quanto chiede come compenso al momento della nomina. In caso di condomino «moroso», l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Questi così potranno agire in prima battuta sui «morosi». Se la mora dura più di sei mesi dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni
- **CALA IL QUORUM:** quorum più basso (dovrà essere pari alla maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi) per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. Uguale il quorum per deliberare l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune
- **NO A CONDOMINI «MOLESTI»:** maggior rigore contro chi arreca danni o disturba. Per chi viola il regolamento condominiale la sanzione è stata aggiornata: da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro. In caso di recidiva si arriva a 800 euro

LE REAZIONI

Confedilizia: provvedimento equilibrato ma si poteva fare di più

Una legge «nel complesso positiva» anche se «ha mancato l'obiettivo di attribuire al condominio la capacità giuridica», così come accade nel resto d'Europa. Il presidente di Confedilizia, **Corrado Sforza Fogliani**, ha espresso soddisfazione per l'approvazione in via definitiva da parte del senato della legge di riforma del condominio. Secondo l'associazione rappresentativa della proprietà edilizia, il provvedimento è equilibrato, «rispettoso dei diritti proprietari e frutto di un lavoro corale del quale va dato atto ai gruppi parlamentari». L'unico neo, come detto, riguarda l'attribuzione della personalità giuridica che avrebbe consentito un salto di qualità fortemente auspicato da Confedilizia per valorizzare l'istituto del condominio e la figura degli amministratori. Confedilizia auspica che il provve-

dimento, «pur risolvendosi in molti casi nella legificazione di prassi consolidate, recherà ordine in più aspetti della vita condominiale contribuendo a semplificare i processi di autodeterminazione dei condomini».

«Il testo che abbiamo ricevuto dalla Camera è meno innovativo di quello che avevamo licenziato originariamente dal Senato, ma comunque resta l'impianto di base in materia di formazione delle maggioranze, superamento del criterio dell'unanimità per l'uso delle parti in comune e regole per la figura dell'amministratore.

Abbiamo posto le fondamenta, ulteriori miglioramenti potranno essere introdotti

in seguito», ha commentato il relatore del provvedimento, il senatore Pdl **Franco Mugnai**. Più improntata all'ottimismo l'analisi della sua collega di partito **Elisabetta Alberti Casellati**.

«Sono stati fatti miglioramenti sostanziali: da un rafforzamento dei poteri dell'amministratore a un regime più elastico delle delibere assembleari, fino ad una più efficace tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni. Tutta una serie di modifiche che potranno anche ridurre il contenzioso civile, considerata l'incidenza notevole delle cause condominiali sul complesso della litigiosità tra le parti private».



LA RIFORMA DEL CONDOMINIO/ La legge ridisegna i requisiti morali e professionali

Bollino blu per l'amministratore

Obbligatoria diploma, formazione iniziale e aggiornamento

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA

Ammministratore con il bollino blu. Dovrà essere diplomato e deve avere seguito un corso di formazione; ma deve anche possedere severi requisiti morali: non deve essere stato condannato per delitti puniti con reclusione da due a cinque anni. La riforma del condominio ridisegna l'identikit dell'amministratore, codificando che la carica può essere svolta anche da una società e ridefinisce i compiti e i poteri.

Requisiti. Per diventare amministratore di condominio occorre godere dei diritti civili e non essere stati condannati per delitti contro la p.a., la giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni. È ostativa alla funzione l'aver subito una misura di prevenzione (salvo riabilitazione) e non essere sottoposti a tutela o curatela. La strada è bloccata anche per i protestati. Passando ai requisiti professionali bisogna avere un diploma di scuola superiore e avere frequentato un corso di formazione iniziale e aggiornarsi periodicamente. Ultimo requisito è la sottoscrizione di un'assicurazione per responsabilità professionale. La novella esclude i requisiti professionali quando l'amministratore è un interno, nominato tra i condomini dello stabile. Anche le società possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio: i requisiti morali e professionali dovranno

essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione. La perdita dei requisiti morali comporta la cessazione dall'incarico. La norma stabilisce una disposizione transitoria: chi ha svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in assenza dei requisiti di titolo di studio e di frequenza del corso di formazione iniziale (ma rimane l'obbligo di formazione periodica).

Obblighi. L'obbligo di nomina scatta quando i condomini sono più di otto. L'amministratore deve essere rintracciabile dai condomini e deve fornire orari nei quali è a disposizione, anche per far visionare i documenti dell'amministrazione. Un obbligo specifico concerne le somme versate dai condomini: si deve aprire un apposito conto e i relativi estratti sono a disposizione degli interessati. Altro obbligo di natura gestionale è quello di agire per recuperare le rate non pagate dai morosi: l'amministratore deve farlo entro sei mesi chiusura dell'esercizio. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata. L'amministratore può essere licenziato dall'assemblea in qualunque momento oppure dal giudice, anche su richiesta di un solo condomino per gravi irregolarità. La riforma codifica i casi di gravi inadempienze: ad esempio mancata rendicontazione, mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi e di deliberazioni dell'assemblea, mancata apertura e utilizzazio-

ne del conto corrente dedicato al condominio.

Compiti. Tra i compiti dell'amministratore, introdotti dalla novella, si segnalano la tenuta di alcuni registri, tra cui il registro di anagrafe condominiale e il registro di contabilità. Il registro dell'anagrafe contiene le generalità dei condomini, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro 30 giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. Il registro può tenersi anche con modalità informatizzate. Altri registri sono quello dei verbali delle assemblee e quello del registro di nomina e revoca dell'amministratore. Nel registro dei verbali delle assemblee sono annotate le deliberazioni e le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio e gli estremi dei provvedimenti giudiziari. Specifico obbligo dell'amministratore è la redazione del rendiconto condominiale annuale.

Il rendiconto. A proposito del rendiconto, la riforma prevede per l'assemblea condominiale di nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. Per ragioni di auditing interno l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

I REQUISITI

Requisiti morali per la nomina

- assenza di condanne e di misure di prevenzione
- nessun protesto
- godimento diritti civili
- niente interdizione o inabilitazione

Requisiti professionali

- diploma di scuola superiore
- frequenza di formazione iniziale e successivo aggiornamento periodico

società

- Anche le società possono svolgere l'attività di amministrazione di condominio

Obblighi

- rendersi disponibili ai condomini
- aprire un conto dedicato al condominio
- agire entro sei mesi per recuperare le morosità
- tenere il registro dell'anagrafe condominiale
- tenere il registro di contabilità

Rendiconto annuale

- il condomini può chiedere la revisione del rendiconto
- possibile istituire il consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo

L'assemblea potrà essere convocata anche via fax o con posta certificata

Stop alla raccolta di deleghe per fare il bello e il cattivo tempo in assemblea, che potrà essere convocata anche con fax o pec. Il nuovo articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile conferma che ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Ma se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Per l'assemblea viene riformulata la regola per i comproprietari, che possono partecipare con un solo rappresentante, ma si riferisce la regola all'unità immobiliare e non più al piano o porzione di piano dell'edificio. Per le modifiche alle destinazioni di uso, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. La riforma precisa che nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale. Si conferma, poi, che l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda fare eseguire riparazioni a proprie spese ovvero si tratti miglioramenti o addizionali. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve, quindi, essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Novità anche per l'avviso di convocazione dell'assemblea. La riforma prevede che l'avviso di convocazione deve contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno. Si conferma il termine di cinque giorni tra la comunicazione e la data fissata per l'adunanza in prima convocazione. La convocazione, inoltre, potrà essere inoltrata a mezzo di posta raccomandata ma anche di posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. La novella stabilisce, inoltre, che in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi.

Riscossione con il turbo contro i condomini morosi

Riscossione veloce contro i condomini morosi, il cui nome può essere comunicato ai creditori del condominio non pagati. L'amministratore, di regola, deve agire per le rate non pagate entro sei mesi dall'approvazione del bilancio. A meno che l'assemblea non lo dispensi espressamente. E chi paga può essere attaccato dai creditori condominiali solo dopo l'escussione dei morosi. È una delle novità della riforma, che conferma lo strumento del decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea: la riforma precisa che l'amministratore può agire senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea, mentre ribadisce che il decreto di ingiunzione è immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. Inoltre recependo un indirizzo avallato dal garante della privacy, la riforma precisa che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. Peraltro i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

L'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, riscritto dalla novella, riprende la formulazione previgente nella parte in cui prevede che, in caso di mora nel pagamento dei contributi protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato; ma non c'è più la limitazione di tale sospensione all'ipotesi di espressa previsione del regolamento condominiale.

Quanto ai debiti condominio esigibili da chi subentra nell'unità immobiliare (ad esempio perchè compra l'alloggio) la riforma ribadisce che chi subentra è obbligato solidalmente con chi ha ceduto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (quindi al massimo un biennio); si aggiunge, però, che il cedente resta obbligato solidalmente con chi acquista fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo di trasferimento. Sempre in materia di oneri a carico dei singoli condomini va ricordato l'articolo 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile (sostituito dalla legge di riforma) sulle multe applicabili dall'amministratore. Per le infrazioni al regolamento di condominio, dice l'articolo in questione, può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a euro 200 e, in caso di recidiva, fino a euro 800, aggiornando il valore del tutto inadeguato di euro 0,052.



LA RIFORMA DEL CONDOMINIO/ Le nuove regole puntano ad assicurare stabilità finanziaria

Il rendiconto come un bilancio

Entrate e uscite da evidenziare col criterio della competenza

Pagina a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Il rendiconto condominiale dovrà somigliare sempre di più al bilancio delle società ed evidenziare in maniera trasparente le somme in entrata e quelle in uscita secondo il criterio di competenza. Queste ultime dovranno necessariamente transitare su un conto corrente intestato al condominio e l'amministratore, che potrà essere anche una società, dovrà curare i necessari adempimenti fiscali. Questi avrà a sua disposizione nuovi ed efficaci strumenti per contrastare il dilagante fenomeno della morosità condominiale e dovrà attivarsi senza indugio per recuperare le somme non versate nelle casse condominiali.

La maggiore stabilità finanziaria del condominio costituirà quindi una garanzia in più per

i fornitori esterni: in caso di lavori di manutenzione straordinaria o di innovazioni dovrà infatti obbligatoriamente essere costituito un fondo speciale di ammontare pari a quello dell'appalto deliberato dall'assemblea. I singoli condomini avranno a loro volta qualche tutela in più nei confronti delle imprese che vantano crediti nei confronti del condominio, in quanto le stesse dovranno necessariamente provare a recuperare le somme dovute dai comproprietari in mora nel versamento degli oneri condominiali (previa obbligatoria indicazione della loro identità da parte dell'amministratore) e solo in caso di insuccesso potranno agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.

Queste alcune delle novità introdotte dalla legge di riforma della disciplina condominiale approvata ieri in via definitiva dalla commissione giustizia del senato, che ha riscritto in ma-

niera quasi completa gli articoli 1117 e seguenti del codice civile e 61 e seguenti delle relative disposizioni di attuazione (si veda la tabella relativa alle principali novità introdotte). Ma la nuova normativa interviene in modo rilevante anche sui requisiti, i poteri e i doveri dell'amministratore condominiale (la cui figura si avvia a diventare sempre più professionale per allontanare dal mercato operatori improvvisati), sulle modalità di costituzione, partecipazione ed espressione della volontà dell'assemblea condominiale (le maggioranze necessarie all'adozione delle delibere vengono generalmente abbassate per migliorare il relativo processo decisionale), sull'utilizzo delle parti comuni (viene ammesso il distacco dall'impianto comune di riscaldamento o condizionamento, purché ciò non influisca negativamente sul suo funzionamento), sulla disciplina di nuove fattispecie quali il supercondominio e il cosiddetto condominio orizzontale.

—© Riproduzione riservata—



COSA CAMBIA CON LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

AMBITO	COME FUNZIONA OGGI	COME FUNZIONERÀ NEL PROSSIMO FUTURO
Amministratore	Fino a oggi l'amministratore poteva svolgere la propria attività anche senza una polizza assicurativa sulla responsabilità professionale e osservando un generale obbligo di correttezza e diligenza nello svolgimento del proprio mandato	L'amministratore, che potrà essere anche una società, dovrà essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado e sottoporsi a corsi di formazione periodici, oltre a possedere altri requisiti previsti in modo specifico dalla legge di riforma. Durerà in carico due anni, invece che uno solo, e sarà chiamato a svolgere la propria attività in modo più rigoroso e professionale, attenendosi, oltre ai doveri generali del mandato e a quelli discendenti dal regolamento e dalle delibere assembleari, a tutta una serie di obblighi fissati direttamente dalla legge: attivando uno specifico conto corrente condominiale; sottoscrivendo una specifica polizza assicurativa; esponendo in un luogo accessibile al pubblico una targhetta con i propri dati e recapiti; curando rigorosamente l'anagrafica dei condomini e tutti gli altri registri previsti obbligatoriamente dalla legge; attivando un sito internet condominiale su richiesta dell'assemblea; non potendo più accettare deleghe dai condomini per la partecipazione all'assemblea
Animali	Attualmente i condomini che possiedono animali domestici possono incontrare numerose difficoltà nei rapporti con i vicini e incorrere in divieti specifici	Nel prossimo futuro le norme del regolamento condominiale non potranno porre limiti alle destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva né vietare ai condomini di possedere o detenere animali da compagnia
Fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni	Fino a oggi il fondo era del tutto facoltativo e rimesso alla volontà dell'assemblea condominiale	Detto fondo sarà invece obbligatorio in caso di lavori di manutenzione straordinaria e di innovazioni (dunque di maggiore valore economico) e dovrà essere costituito per un ammontare pari al costo dei lavori autorizzati, in modo da garantire il pagamento di quanto dovuto ai fornitori
Maggioranze assembleari	La deliberazione assembleare in seconda convocazione, che rappresenta l'ipotesi maggiormente ricorrente, fino a oggi era valida soltanto ove riportasse un numero di voti pari al terzo dei partecipanti al condominio e almeno a un terzo del valore dell'edificio	Le maggioranze necessarie all'adozione delle deliberazioni condominiali vengono generalmente abbassate, in modo da rendere più semplice e veloce il lavoro dell'assemblea. In particolare, per quanto riguarda la deliberazione in seconda convocazione, è sufficiente la maggioranza degli intervenuti e un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio
Modifica delle tabelle millesimali	Fino a una recentissima sentenza delle sezioni unite della Cassazione si riteneva che le tabelle millesimali potessero essere modificate soltanto all'unanimità	La legge di riforma, confermando quanto stabilito dalla Suprema corte, ha quindi chiarito che le tabelle millesimali possono essere modificate anche a maggioranza
Morosità condominiale	Fino a oggi l'amministratore era in possesso di armi spuntate per fronteggiare il crescente problema degli oneri condominiali non pagati	Nel prossimo futuro l'amministratore potrà procedere al recupero giudiziale delle somme non versate senza dover attendere il via libera dell'assemblea. Inoltre chi acquista un immobile in condominio sarà solidalmente responsabile con il venditore per tutti gli oneri non versati (e non soltanto per quelli relativi all'anno in corso e a quello precedente, come previsto fino a oggi). Il venditore, a sua volta, ove non comunichi all'amministratore l'avvenuto passaggio di proprietà, sarà solidalmente responsabile con l'acquirente per il pagamento degli oneri condominiali successivi al rogito. Inoltre, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore potrà sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, anche ove ciò non sia previsto espressamente nel regolamento condominiale (come invece era previsto fino a oggi)
Rendiconto condominiale	L'amministratore non è tenuto a predisporre il conto della propria gestione secondo criteri particolarmente rigorosi, dovendo soltanto fare in modo che la documentazione prodotta sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione	Il rendiconto condominiale assomiglierà molto di più al bilancio di una società. Sarà più trasparente e dovrà essere redatto secondo criteri di competenza
Riscaldamento e impianti comuni	A oggi, nel silenzio del codice civile, la giurisprudenza ammette che il singolo condomino, al ricorrere di una serie di circostanze, possa distaccarsi unilateralmente dall'impianto comune di riscaldamento	La nuova legge prevede espressamente la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come per esempio l'impianto di riscaldamento o quello di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini
Supercondominio	Nel silenzio della legge la giurisprudenza ha ritenuto che la disciplina condominiale sia applicabile in via analogica anche al cosiddetto supercondominio	La legge di riforma sancisce in modo espresso tale applicazione analogica al supercondominio e al cosiddetto condominio orizzontale (per esempio le villette a schiera)
Videosorveglianza	Fino a oggi era incerta la maggioranza con la quale eventualmente approvare l'installazione di un impianto di videosorveglianza nelle parti comuni	Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza potranno essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio

Condominio, la riforma entra nel codice

ROMA La riforma dei condomini è legge: ieri il Senato ha dato l'ok allo stesso testo già licenziato dalla Camera. Molte le novità, a cominciare dalla figura dell'amministratore, che dovrà avere requisiti di formazione e onorabilità e resterà in carica due anni se non commette gravi irregolarità fiscali o penali. Sarà più semplice staccarsi dal riscaldamento centralizzato, si abbassa il quorum (basterà la metà dei millesimi) per installare impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, oppure pannelli solari, impianti per la produzione di energia eolica o comunque rinnovabile sia sul lastrico solare che su proprietà esclusive.

Buone notizie per chi ha in casa cani o gatti. Le nuove norme stabiliscono che i singoli regolamenti non possano in alcun modo precludere il possesso o la presenza di cani e gatti, nè tantomeno porre limiti alle destinazioni d'uso di proprietà esclusiva.



CONVIVENZE FORZATE Le nuove regole

Così cambia il condominio Animali sempre ammessi e sanzioni ai disturbatori

*Si è definitivo alla riforma, più poteri agli amministratori
Soddisfatta Confedilizia: «È una legge che mette ordine»*

Vincenzo Pricolo

■ Buone notizie per gli amanti degli animali, brutte notizie per disturbatori, morosi e ostruzionisti. Con il voto della commissione Giustizia del Senato riunita in sede deliberante (senza cioè l'approvazione dell'aula) la riforma del condominio è legge. E fra le novità principali prevede per l'appunto: il «vietato vietare» cani, gatti e animali domestici; sanzioni pecuniarie di un certo rilievo per chi viola il regolamento condominiale; ingiunzione immediata a chi non paga; e maggioranze più snelle per molte deliberazioni d'assemblea.

Non è una rivoluzione e neppure una riforma radicale, come hanno sottolineato con rammarico vari esponenti politici

di varis schieramenti e Confedilizia, che per voce del suo presidente, Corrado Sforza Fogliani, lamenta la mancata attribuzione al condominio della personalità giuridica. Ma è una legge che, dopo un iter parlamentare di 11 anni, sostituisce una normativa in vigore da settant'anni e quindi per forza di cose inadeguata. «Una riforma nel complesso positiva - dice Sforza Fogliani che recherà ordine in più aspetti della vita condominiale contribuendo, nonostante qualche sbavatura e aggravio, a semplificare i processi di autodeterminazione dei condòmini e all'ottenimento da parte degli stessi del rispetto delle loro esigenze».

Insomma, per una trentina di milioni di italiani le relazioni con dirimpettaii di pianerotto-

lo, vicini di sopra, di sotto, di destra e di sinistra dovrebbero essere d'ora in avanti, fino al prova del contrario, un po' più facili. Grazie alla mediazione obbligatoria in caso di controversia, che dovrebbe diminuire il ricorso ai tribunali; grazie all'abbassamento delle maggioranze necessarie per assumere importanti decisioni comuni e al superamento del criterio dell'unanimità per l'uso degli spazi comuni, cosa che dovrebbe azzerare le perdite di tempo provocate dalle performance assembleari dei bastiani contrari; grazie alla possibilità di abbandonare il riscaldamento centralizzato, che viene finalmente concessa e che resta giustamente onerosa. Ma anche in virtù delle nuove «multe» contro i condòmini molesti o prepotenti, che finora rischiavano solo qualche cente-

simo; e del poteré di ingiunzione immediata attribuito all'amministratore, che dovrebbe indurre i morosi a più miti consigli.

Ma a dimostrazione del fatto che a volte la società è più avanti della politica, proprio nel giorno della riforma del condominio, Confedilizia, Cgil, Cisl e Uil annunciano la nascita dell'«assistente familiare» che si occuperà di bambini e anziani e potrà usufruire degli spazi comuni. Si tratta della novità più rilevante fra quelle contenute nel prossimo contratto nazionale di portierato. Una figura professionale che mutua, ampliandola agli anziani, l'esperienza germanica (e diffusa anche in Alto Adige) delle Tagesmutter che gestiscono in casa l'asilo condominiale.



LE PRINCIPALI NOVITÀ



Maggioranze: con il voto della maggioranza dei presenti che rappresentino **almeno metà dei millesimi** si potranno approvare molte decisioni



Internet: maggioranza semplice si potrà attivare un **sito** con accesso protetto per consultare e stampare **rendiconti** e altri documenti



Animali: i regolamenti **non potranno più vietare** cani, gatti e altri animali domestici



Barriere architettoniche: **si potranno abbattere** con il voto della maggioranza dei presenti che rappresentino un terzo dei millesimi



Controversie: la mediazione sarà **obbligatoria**



Morosi: l'amministratore potrà procedere subito all'ingiunzione e **comunicare ai creditori** i dati del condomino che non paga



Riscaldamento: ci si potrà «**staccare**» dall'impianto centralizzato ma si dovrà comunque contribuire alla manutenzione dell'impianto



Amministratore: sarà in carica **2 anni**, dovrà essere almeno diplomato e aver frequentato un apposito **corso di formazione**, non dovrà avere condanne per **reati** contro la pubblica amministrazione



Disturbatori: per chi viola il regolamento la sanzione minima passa da **0,052 euro** (le vecchie 100 lire) a **200 euro**, per i recidivi si arriva a **800**



L'EGO

IL PARLAMENTO APPROVA LA RIFORMA

Dai cani ai vicini: in condominio arriva la rivoluzione

Cambia la legge che regola la vita di milioni di italiani.

Ecco come

Daniele Abbiati e Vincenzo Pricolo
a pagina **18**



Via libera a cani e gatti

Il regolamento non potrà più proibire ai condomini di tenere in casa animali domestici



Stretta su chi non paga

L'amministratore potrà chiedere un'ingiunzione di pagamento nei confronti dei condomini morosi senza passare dall'assemblea



Cala il quorum

Si abbassa il quorum per molte decisioni assembleari: dal cambiamento d'uso dei locali all'installazione di impianti di videosorveglianza



Riscaldamento libero

Chi vuole 'staccarsi' dall'impianto centralizzato potrà farlo senza il beneplacito dell'assemblea



Sanzioni per chi disturba

Per chi disturba o viola il regolamento condominiale la sanzione è fissata a 200 euro che possono diventare 800 in caso di recidiva



Tutti i conti via internet

L'assemblea può disporre la creazione di un sito internet per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili

**CAMBIANO
LE REGOLE****La commissione
Giustizia del Senato ha
approvato il testo che
cancella la legge del 1942**

Meno veti condominiali e morosi senza scampo

Multe a chi disturba. Via libera a cani e gatti

DA MILANO GIULIO ISOLA

Porte aperte agli animali, multe salate a chi disturba, via libera al riscaldamento autonomo, quorum non più indispensabile e amministratore in carica per due anni: sono queste alcune delle novità contenute nel testo della proposta di legge approvata ieri in sede legislativa dalla commissione Giustizia del Senato dopo le modifiche apportate alla Camera. Cambiano perciò le regole di vita del condominio dove d'ora in poi sarà più facile anche decidere di installare impianti di videosorveglianza, per la produzione di energia rinnovabile e l'attivazione, a cura dell'amministratore e a spese dei condomini, di un sito internet ad accesso individuale protetto da una password per controllare spese, leggere verbali: basterà infatti che sia d'accordo la maggioranza degli intervenuti in assemblea, purché rappresentino almeno la metà dei millesimi. Saranno invece sufficienti i quattro quinti dei consensi per procedere al cambio di destinazione d'uso dei locali comuni. D'ora in poi l'assemblea non potrà neppure vietare a inquilini e proprietari di tenere

in casa animali domestici o di optare per il riscaldamento autonomo, ma, in questo caso, a patto di non creare pregiudizi agli altri e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale. Tempi duri anche per vandali e chiassoni perché chi viola il regolamento condominiale non pagherà il corrispettivo di cento lire (0,052), ma 200 euro. E in caso di recidiva la somma verrà quadruplicata.

D'ora in poi l'amministratore, che resterà in carica due anni, dovrà aver conseguito almeno il diploma di maturità, frequentato un apposito corso e, se richiesto dall'assemblea, procedere alla stipula di una speciale polizza assicurativa a tutela dai rischi derivanti dal proprio operato. Potrà essere licenziato in tronco qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale. Ma in caso di condomino moroso, potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere l'autorizzazione preventiva all'assemblea e comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Infine, per il condomino debitore, dopo sei mesi di mora, scatterà la sospensione dalla fruizione dei servizi comuni.

LE REAZIONI

**Confedilizia:
riforma positiva
ma poco europea**

ROMA. «Una riforma nel complesso positiva», innanzitutto «rispettosa dei diritti proprietari», ha sottolineato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani rilevando però come sia stato «mancato l'obiettivo di attribuire allo stesso la capacità giuridica e, così, di allinearla all'Europa». Di conseguenza «non ci sarà per il momento - ha aggiunto - quel salto di qualità che Confedilizia chiedeva per la valorizzazione dell'istituto in sé e della figura degli amministratori condominiali in specie. Nonostante questo è una legge positiva». E ha aggiunto: «Recherà comunque ordine in più aspetti della vita condominiale contribuendo, nonostante qualche sbavatura, a semplificare i processi di autodeterminazione dei condomini e all'ottenimento da parte degli stessi del rispetto delle loro esigenze». Per varare la riforma, che va a modificare un testo del 1942 ed era attesa da trenta milioni di cittadini, ci sono voluti ben undici anni. E anche se restano lacune, già rendere più agevole la formazione delle maggioranze assembleari, più stringenti e trasparenti gli obblighi degli amministratori, più moderna e attuale la disciplina delle parti comuni, rappresenta per gli interessati una rivoluzione.



www.ecostampa.it



Il caso La riforma è legge: dopo 70 anni arrivano nuove regole per trenta milioni di italiani

Vita in condominio, si cambia

Porte aperte a cani e gatti
Dall'amministratore alle multe
ecco tutte le novità in arrivo

Daniela Limoncelli

Vicini rumorosi, installazione della videosorveglianza, litigi sul riscaldamento, con i proprietari di cani o gatti e con i condomini morosi: arrivano, dopo settant'anni, nuove regole a dissipare le nuvole sulla convivenza in condominio di trenta milioni di italiani. Sono tutte contenute in quella riforma del condominio diventata legge che riscrive norme non toccate - se non da interventi marginali e leggi speciali - appunto dal 1942. La commissione giustizia del Senato, con voto praticamente unanime, ha infatti approvato in sede legislativa il progetto di legge, 31 articoli in tutto, così com'era stato modificato dalla Camera. E, allora, largo alle novità. A iniziare da quella che «apre» i condomini a cani e gatti.

L'amministratore. Resterà in carica due anni, dovrà rispondere a requisiti «di formazione e onorabilità» (dal possedere il diploma di scuola superiore al non essere stato mai condannato per reati contro il patrimonio). La sua nomina sarà obbligatoria a partire dall'esistenza di nove condomini, durerà in carica due anni ma sarà rinnovato automaticamente - salvo che l'as-

semblea decida di dimissionarlo - e dovrà agire contro i morosi entro sei mesi dal rendiconto che racchiude l'elenco delle rate di spesa non pagate. L'amministratore dovrà poi avere una speciale polizza assicurativa - a tutela dai rischi - a spese del condominio, e dovrà obbligatoriamente specificare l'importo del suo stipendio, senza avere diritto ad altri compensi se prima non deliberati dall'assemblea.

L'assemblea. Previsto un quorum più basso (la maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà dei millesimi) per deliberare sull'installazione della videosorveglianza nelle parti comuni; sull'installazione di impianti per l'energia eolica, solare o rinnovabile (potranno essere installati anche per singole unità immobiliari); sull'attivazione di un sito del condominio - con password protetta per ogni condomino - dove consultare rendiconti mensili o documenti dell'assemblea. Se l'amministratore ha commesso gravi irregolarità fiscali, non ha aperto o utilizzato il conto corrente condominiale, i condomini possono, anche singolarmente, chiedere di convocare l'assemblea per revocarne il mandato.

Le multe. Maggiore severità è prevista nel testo contro i condomini che arrecano danni o disturbano. Costeran-

no anche più care le violazioni del regolamento: 200 euro. Ma, in caso di recidiva, possono salire a 800 euro.

Il riscaldamento. Sarà possibile staccarsi dal riscaldamento centralizzato solo in caso di problemi tecnici oggettivi dell'impianto comune, rimasti irrisolti nel corso di un'intera stagione: ma il distacco non sarà consentito se può causare squilibri alla normale erogazione di calore agli altri condomini o anche aggravati di spesa.

Le parti comuni. Basteranno i quattro quinti dei consensi per il cambio di destinazione d'uso dei locali comuni. Anche su questo capitolo, infatti, sono in arrivo grosse novità. Saranno per esempio inclusi nelle «parti comuni» i sottotetti. Nel testo, inoltre, sono meglio affrontati concetti già definiti in giurisprudenza, come le delibere dell'assemblea contro attività che incidono negativamente su tranquillità comune e cose comuni. Il nuovo articolo 1117 bis consentirà inoltre alla maggioranza dell'assemblea di decidere se alcuni beni non interessano più la collettività e debbano avere «nuove destinazioni d'uso».

Gli animali. Via libera agli animali domestici. Le nuove norme stabiliscono, infatti, che i singoli regolamenti non possono vietare il possesso di cani e gatti, nè porre limiti alle destinazioni d'uso di proprietà esclusiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La riforma del condominio

Circa 30 milioni di persone interessate



AMMINISTRATORE

Resta in carica due anni. Deve avere almeno il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso. Non deve essere stato condannato per delitti contro la P.A.



RISCALDAMENTO

Chi si vuole staccare dall'impianto centralizzato può farlo senza dover attendere il benessere dell'assemblea, ma deve continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale



QUORUM PIÙ BASSI

Servirà la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza, o per la produzione di energia rinnovabile...



ANIMALI

Non si potrà più vietare a nessuno di tenere animali in casa



CONDOMINI MOLESTI

Sanzioni fino a 200 euro per chi viola il regolamento condominiale

centimetri.it

**Le norme
Più armi
contro
i morosi
Sanzioni
salate
per chi
disturba**

La scheda

Solo «animali domestici», no alle tartarughe

«Che i regolamenti condominiali non possano più contenere il divieto di detenere "animali domestici" è al tempo stesso una buona e una cattiva notizia». Per l'Associazione nazionale medici veterinari italiani «che fino all'ultimo aveva chiesto di

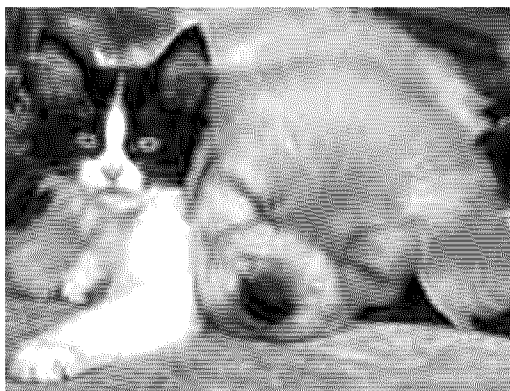
tomare alla definizione di "animali da compagnia", la riforma del condominio licenziata dalla commissione Giustizia del Senato è un ottimo risultato per cani e gatti - che sono animali domestici - ma al tempo stesso è un passo indietro nella cultura della

convivenza uomo-animale: milioni di animali esotici d'affezione, come criceti, conigli nani, uccelli e pesci, sono stati dimenticati. E con loro milioni di famiglie che li tengono in casa». Lo sottolinea l'Anmvi. «Il legislatore ha perso l'occasione per adottare una definizione

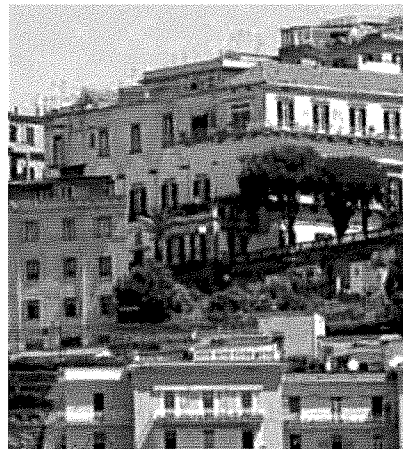
scientificamente esatta e giuridicamente sostenibile. Adottando l'impropria definizione di animali domestici, il condominio dice sì al maiale (che è domestico) in salotto e no al criceto (che non è domestico).

Le liti condominiali aumenteranno. Gli

abbandoni degli animali rimasti fuori dalla tutela condominiale sono un rischio concreto». «In Italia - ricorda l'associazione dei veterinari - il 41% delle famiglie ospita in casa un animale: 7 milioni di cani, 7 milioni e mezzo di gatti, 2 milioni di conigli, 1 milione di tartarughe e altri 40 milioni tra pesci ed uccellini».



Addio divieto Nella nuova legge largo a cani e gatti all'interno dei condomini



Condomini La riforma è diventata legge

NUOVE NORME

**CONDOMINI,
LA RIFORMA
DIVENTA LEGGE**

••• LA RIFORMA del condominio diventa legge. La commissione Giustizia del Senato con voto praticamente unanime ha approvato in sede legislativa il progetto di legge così com'era stato modificato alla Camera. Il testo prevede, tra l'altro, il fatto che non si possa più vietare nei condomini la presenza di animali. Ma detta anche nuove regole per la figura dell'amministratore che non dovrà aver subito in passato condanne per delitti contro la Pubblica Amministrazione.



Finisce l'era «sovietica» nel condominio italiano

Riforma Quorum più bassi per decidere nelle assemblee Distacco libero dalla caldaia centralizzata. Spazio agli animali

Filippo Caleri
f.caleri@iltempo.it

■ Il blocco sovietico nel condominio italiano. Quello che utilizzando le norme del codice civile in senso restrittivo ha sempre stoppato o rinviato decisioni di spesa nei palazzi italiani subisce una prima sconfitta. La riforma delle norme che regolano la vita negli spazi comuni nelle case del Paese è ormai diventata una legge dello Stato. La commissione Giustizia del Senato la ha approvata ieri in sede legislativa.

Cambiano così le maggioranze finora bulgare per determinati atti come il cambio di destinazione d'uso dei locali comuni (soffitte e terrazzi), si incrina il principio dell'unanimità, baluardo della fazione dei conservativi nelle rissose assemblee condominiali. E infine, dettaglio non da poco nelle grandi città, il proprietario di un appartamento potrà staccarsi dal riscaldamento centralizzato e attivare quello autonomo senza rischiare cause e ricorsi legali, e soprattutto senza chiedere il permesso ai condomini.

Insomma più libertà e meno divieti. Il testo prevede, tra l'altro, il fatto che non si possa più vietare nei condomini la presenza di animali. Ma detta anche nuove regole per la figura dell'amministratore. Ecco i principali cambiamenti.

Riscaldamento libero

Chi si vuole staccare dall'impianto

centralizzato potrà farlo senza dover attendere il benessere dell'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale.

Cala il quorum

D'ora in poi saranno più bassi. Dovrà essere pari alla maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. Uguale il quorum per deliberare l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune. Stessa maggioranza anche per deliberare l'attivazione, a cura dell'amministratore e a spese dei condomini, di un sito internet del condominio, ad accesso individuale protetto da una password, per consultare e stampare in formato digitale i rendiconti mensili e gli altri documenti dell'assemblea. Basteranno i quattro quinti dei consensi, infine, per il cambio di destinazione d'uso dei locali comuni. Potranno impugnare le delibere assembleari, per annullarle, anche i condomini che si sono astenuti. Mediazione obbligatoria in caso di controversie.

Amministratore condannato

Resterà in carica due anni; dovrà

avere requisiti di formazione e onorabilità, non dovrà essere stato condannato per delitti contro la Pubblica Amministrazione. Dovrà avere almeno il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso e, ove ciò sia richiesto dall'assemblea, stipulare una speciale polizza assicurativa a tutela dai rischi derivanti dal proprio operato. L'amministratore potrà essere licenziato prima della fine del mandato qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale. Dovrà indicare quanto chiede come compenso al momento della nomina. In caso di condomino «moroso», l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Questi così potranno agire in prima battuta sui «morosi». Se la mora dura più di 6 mesi dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni

Animali

Non si potrà più vietare a nessuno di tenere animali in casa. Ma questi dovranno essere «domestici».

No a condomini molesti

Maggior rigore contro chi arreca danni o disturba. Per chi viola il regolamento condominiale la sanzione è stata aggiornata: da 0,052 euro (pari a 100 delle vecchie lire) a 200 euro. E in caso di recidiva si arriva a 800 euro.

Amministratore

Resta in carica due anni

e può mandare ingiunzioni

ai morosi senza l'assemblea



Regole

È dal 1942 che la normativa per condomini non veniva aggiornata

