

Ecco alcune considerazioni sulla riforma del condominio

Tra tre mesi la vita negli edifici in cui vivono circa 30 milioni di italiani cambierà. Il 18 giugno entrerà in vigore la riforma del condominio varata con la legge n. 220/2012. Nuove regole per gli amministratori, le assemblee, la gestione economica e più in generale per ciò che ciascun condomino può o non può fare.

Un provvedimento a suo modo "storico" perché arriva a 70 anni dalla principale disciplina della materia contenuta in una ventina di articoli del Codice civile rimasti pressoché invariati dal 1942. Il compito di adattare le regole all'enorme casistica reale finora è spettato alla giurisprudenza. Questo intervento cerca quindi di aggiornare le norme principali alla realtà odierna e lo fa in maniera ampia e organica, sia pure con alcuni punti controversi.

Dalla A di amministratore alla W di web: tutte le novità

AMMINISTRATORE. Una figura profondamente modificata e riqualificata dalla riforma. L'amministratore è obbligatorio quando ci sono più di 8 condomini, resta in carica 2 anni (salvo rinnovo) e deve avere un diploma di scuola superiore e aver frequentato un corso di formazione specifico (a meno che svolga questa professione da oltre 1 anno).

Ha precisi obblighi di trasparenza sulla gestione finanziaria (informazione ai condòmini sullo stato dei pagamenti e delle pendenze). Al momento della nomina deve specificare nel dettaglio le componenti del suo stipendio e non ha diritto ad altri compensi se non deliberati dall'assemblea. E' anche obbligato a stipulare una polizza di responsabilità professionale.

In caso di gravi irregolarità anche un solo condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea per revocare il suo mandato.

ANIMALI. Sarà vietato vietare con regolamento condominiale la presenza di animali domestici nelle abitazioni.

ANTENNE. Il singolo condomino potrà installare un impianto di ricezione radiotelevisiva (la "parabola") individuale. Una norma che rischia di aumentare il deturpamento delle facciate.

ASSEMBLEA. Per facilitare le decisioni si abbassano i quorum per la validità dell'assemblea e delle sue delibere:

- per la costituzione in 1a convocazione: 50% + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi;
- per la costituzione in 2a convocazione (quella effettiva): 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi;
- per le delibere (sempre in 2a convocazione): 50% + 1 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi.

Viene limitato l'(ab)uso della delega: se i condòmini sono più di 20, un singolo partecipante all'assemblea non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 dei millesimi.

CONSIGLIO CONDOMINIALE. Se il condominio ha più di 11 unità immobiliari può nominare un consiglio di condominio di 3 membri con funzioni consultive e di controllo sull'operato dell'amministratore.

CONTO CORRENTE. Tutte le entrate e le uscite del condominio devono passare su un conto corrente bancario / postale intestato al condominio.

INTERVENTI STRAORDINARI. Per le innovazioni che riguardano la sicurezza, la salubrità, la rimozione delle barriere architettoniche, il risparmio energetico, i parcheggi, le antenne e gli impianti telematici centralizzati basta il voto dell'assemblea col 50% + 1 degli intervenuti e 2/3 dei millesimi.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Per le opere di manutenzione straordinaria il condominio è obbligato a costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

MOROSITA'. Nei confronti dei condòmini in ritardo col pagamento delle spese condominiali, dopo 6 mesi dal rendiconto in cui risulta la morosità, l'amministratore ha l'obbligo di richiedere il decreto ingiuntivo, salvo dispensa assembleare.

PANNELLI SOLARI. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili possono essere installati sulle parti comuni (tetti) anche se destinati ad alimentare singole unità immobiliari. Non serve l'autorizzazione dell'assemblea che però può imporre cautele e vincoli architettonici (con la maggioranza di 2/3 dei millesimi). Una disposizione a sostegno delle energie rinnovabili ma che può creare conflittualità nel condominio.

PARTI COMUNI. Viene ampliata la definizione di "parti comuni" comprendendo anche le antenne e gli impianti telematici e i sottotetti con caratteristiche strutturali e funzionali comuni. Viene prevista anche la multiproprietà con godimento periodico. Per cambiare la destinazione d'uso delle parti comuni serve il voto dell'80% dei partecipanti e dei millesimi. La divisione delle parti comuni può avvenire solo con il consenso unanime dell'assemblea.

RISCALDAMENTO. Il singolo condomino potrà staccarsi dall'impianto centralizzato se il suo appartamento non è sufficientemente riscaldato per problemi tecnici dell'impianto condominiale (che non vengono risolti nel corso di una stagione) e se il distacco non comporta squilibri che compromettono la normale erogazione di calore agli altri appartamenti. Se il distacco comporta una spesa aggiuntiva, chi si separa deve partecipare alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto. La norma contrasta con le esigenze generali di risparmio energetico e può generare molto contenzioso.

SANZIONI. Le violazioni al regolamento condominiale verranno sanzionate con multe da 200 fino a 800 euro in caso di recidiva.

WEB. L'assemblea può decidere l'apertura di un sito internet condominiale, curato dall'amministratore, per la pubblicazione online di tutta la documentazione assembleare (verbali, delibere) e dei dati contabili (estratto conto, situazione pagamenti). Ogni condomino potrà accedervi con una password. Per l'attivazione del sito è necessario il 50% + 1 dei votanti e dei millesimi. (A.D.M.)