

Rush finale per la riforma. Ecco le nuove regole in arrivo sul condominio

7 febbraio 2011

a cura di Cristiano Dell'Oste, Silvio Rezzonico e Giovanni Tucci

Prima avvertenza importante: la riforma del condominio per adesso si declina al futuro e al condizionale, perché per diventare legge deve ancora incassare il voto della Camera. Seconda avvertenza: nessuno può ignorare le novità in arrivo, perché riscrivono buona parte dei 23 articoli del codice civile dedicati al condominio. E perché in molti palazzi c'è già chi si presenta in assemblea con articoli e ritagli di giornale ammonendo tutti che «con le nuove regole si cambia...»

Il testo del disegno di legge votato due settimane fa – tra gli altri passaggi chiave – allunga da 12 a 24 mesi il mandato dell'amministratore, sancisce il diritto di vedere in qualsiasi momento le ricevute e le fatture alla base della contabilità condominiale e rende più facile votare in assemblea, aggirando il malcostume della scarsa partecipazione che spesso paralizza gli edifici più grandi. Per le deliberazioni ordinarie, oggi in seconda convocazione serve la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno un terzo dei condòmini e un terzo dei millesimi. Con la riforma, invece, basterà avere gli stessi millesimi, anche se la maggioranza dei votanti corrisponde a meno di un terzo dei condòmini.

Dieci delle modifiche principali sono illustrate nel grafico a destra, che confronta la disciplina attuale con quella in via di approvazione. In molti casi, infatti, la filosofia della riforma è stata proprio quella di tappare buchi e limare difetti delle vecchie norme approvate nel 1942. Qualche esempio? Oggi l'amministratore fatica a sapere con esattezza chi sono veramente i proprietari degli appartamenti, e spesso capita che decreti ingiuntivi indirizzati contro le persone sbagliate (o contro uno solo dei contitolari) si rivelino poi inefficaci. Per di più, in alcune sentenze i giudici hanno imposto all'amministratore di effettuare ricerche anagrafiche tanto accurate da risultare praticamente impossibili.

Con la riforma, invece, ogni variazione dei dati anagrafici, di recapito o catastali dovrà essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni. Altrimenti, il recupero delle informazioni avverrà con spese a carico del condòmino interessato.

Un altro esempio: oggi chi viola il regolamento condominiale può essere condannato a pagare al massimo 100 lire (100 lire!) perché l'importo indicato nel codice non è mai stato adeguato, e i giudici sono incerti persino sulla possibilità che un regolamento di tipo contrattuale (approvato da tutti o predisposto dal costruttore del palazzo) fissi sanzioni più alte. Con le nuove regole, la multa base sale a 100 euro, che possono diventare 1.000 in caso di recidiva. Inoltre, per la riscossione sarà possibile anche procedere con decreto ingiuntivo.

Il testo non ha incassato solo apprezzamenti, ma anche diverse critiche. Non è piaciuto in particolare, l'aumento delle responsabilità degli amministratori e, più in generale, la burocratizzazione di molti aspetti della vita condominiale. Si pensi, ad esempio, alla necessità di comunicare all'assemblea le opere o i cambi d'uso da eseguire sulle proprietà private.

Franco Mugnai (Pdl), relatore del provvedimento al Senato, saluta così la partenza del disegno di legge verso la Camera: «È un testo su cui lavoriamo da nove anni, contando anche le legislature precedenti. L'ampia condivisione ottenuta in aula al Senato mi fa sperare che i tempi possano essere brevi».

Alla Camera, però, c'è già un altro disegno di legge, presentato dall'onorevole Lino Duilio (Pd), che si discosta da quello del Senato in pochi punti, ma significativi. Tra questi, l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, l'istituzione di un fondo di garanzia contro le malversazioni degli amministratori (alimentato con una percentuale sulle loro parcelle, si ipotizza il 4%) e la possibilità di deliberare a maggioranza anche la vendita delle parti comuni (e non solo la permuta o il cambio di destinazione d'uso, come nel testo votato dal Senato). «Si dovrà decidere se partire dal testo che arriva dall'altro ramo del Parlamento o costituire un comitato ristretto che tenga conto dell'uno e dell'altro testo», spiega Duilio. In ogni caso, i tempi dovrebbero essere brevi. «Nel giro di un mese o un mese e mezzo – prosegue – la Camera potrebbe completare l'esame». Questo significa che, anche con un eventuale ritorno al Senato, la riforma potrebbe essere legge prima dell'estate. Su tutto pende, naturalmente, la sorte della legislatura, ma anche nel caso in cui la Camera non dovesse completare l'esame, il Ddl avrebbe comunque una corsia preferenziale nel prossimo Parlamento.

Dalla contabilità al riscaldamento

CONTABILITÀ

COM'È OGGI È l'amministratore, di fatto, a scegliere come elaborare la contabilità.

COME SARÀ La contabilità andrà elaborata per cassa (somme incassate e pagate nell'anno) e per competenza (debiti e crediti maturati). Previsti un registro con i movimenti, un riepilogo finanziario e una nota esplicativa. I condòmini e gli inquilini hanno diritto di vedere e fotocopiare i documenti, le ricevute e le fatture.

ATTENZIONE L'amministratore dovrà usare un conto corrente intestato al condominio. Inoltre, a pena di revoca, dovrà convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto entro 180 giorni dalla fine dell'esercizio.

GARANZIE

COM'È OGGI Il codice civile non prevede garanzie patrimoniali per l'amministratore. Nulla vieta di chiederle, ma di fatto non succede mai.

COME SARÀ Se gli verrà chiesto, «a pena di nullità della nomina», l'amministratore dovrà presentare una polizza a garanzia degli atti compiuti nello svolgimento del proprio mandato, con massimale almeno pari all'ultimo consuntivo, compresi eventuali lavori straordinari.

ATTENZIONE L'inciso «ove richiesto» introduce una deroga che probabilmente verrà molto utilizzata. Le polizze assicurative (che oggi non esistono ancora) avranno costi elevati, viste le somme in gioco.

INNOVAZIONI

COM'È OGGI Le innovazioni (es. l'installazione dell'ascensore) vanno votate da metà +1 dei condòmini e due terzi dei millesimi.

COME SARÀ Il quorum scenderà a metà +1 dei partecipanti all'assemblea e metà dei millesimi. Basterà la maggioranza dei presenti e un terzo dei millesimi per opere di sicurezza impianti e «salubrità» degli edifici, per eliminare le barriere architettoniche, per il risparmio energetico, i parcheggi pertinenziali, le antenne centralizzate (anche paraboliche) e le fibre ottiche.

ATTENZIONE La parola «salubrità» può essere ambigua. Calano le maggioranze per i parcheggi pertinenziali.

INQUILINO

COM'È OGGI L'inquilino vota in assemblea solo sulle spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento, a meno che il contratto preveda diversamente. Non concorre «in solido» con il proprietario per le spese non pagate (anche se è moroso).

COME SARÀ Salvo patto contrario, l'inquilino voterà su tutto tranne manutenzione straordinaria e innovazioni. Sia a lui che al proprietario potrà essere richiesto per intero il saldo delle spese relative all'ordinaria amministrazione.

ATTENZIONE Il proprietario resterà il bersaglio preferito dei decreti ingiuntivi, ma le garanzie per il condominio crescono.

ISPEZIONI

COM'È OGGI Non ci sono norme specifiche.

COME SARÀ Se c'è il ragionevole sospetto che strutture o impianti di un alloggio non rispettino le norme di sicurezza, l'amministratore, anche su ricorso di un solo condomino o inquilino, può chiedere un'ispezione nell'alloggio da parte di un tecnico nominato in accordo con l'ispezionato. I dubbi infondati vengono risarciti da chi ha chiesto l'ispezione pagando i danni, il costo dell'ispezione e il rimborso del 50% delle quote condominiali annuali dell'ispezionato.

ATTENZIONE L'esibizione di documenti che provano la sicurezza delle opere o degli impianti non salverà il proprietario dall'ispezione.

MAGGIORANZE

COM'È OGGI Gli interventi per il risparmio energetico e le fonti rinnovabili sono approvati a maggioranza semplice delle quote millesimali, con certificazione o diagnosi energetica. Quelli per la contabilizzazione del calore e la relativa ripartizione delle spese si votano «a maggioranza», senza bisogno di documentazione.

COME SARÀ In entrambi i casi, basterà la maggioranza semplice: metà +1 degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo dei millesimi.

ATTENZIONE Verranno risolti i dubbi interpretativi, con una norma finalmente chiara.

MILLESIMI

COM'È OGGI La Cassazione (sentenza 18477/2010 a Sezioni unite) afferma la possibilità di cambiare a maggioranza le tabelle millesimali. Comunque a certe condizioni ogni condominio può ricorrere al giudice.

COME SARÀ Si ritornerà all'unanimità. La possibilità di modificare le tabelle a maggioranza sarà limitata ai casi di errori materiali di calcolo o modifiche dell'edificio (es. recupero del sottotetto) che alterino per più di un quinto il valore proporzionale anche di una sola unità. Basterà la maggioranza semplice (un terzo dei millesimi).

ATTENZIONE Si parla di «incremento di valore» e non di incremento di volume e/o superficie.

MOROSITÀ

COM'È OGGI Anche senza l'assenso dell'assemblea, l'amministratore può chiedere decreto ingiuntivo contro i condòmini morosi che non pagano le spese. È responsabile, se non lo fa.

COME SARÀ L'amministratore deve agire per il recupero delle somme entro quattro mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile, pena la revoca dell'incarico da parte del giudice su ricorso anche di un solo condomino, salvo dispensa assembleare.

ATTENZIONE Quattro mesi possono essere pochi per l'obbligo di decreto ingiuntivo e la sua dispensa prevede la convocazione di una assemblea straordinaria.

PARTI COMUNI

COM'È OGGI Per disporre delle parti comuni serve l'unanimità, quasi sempre irraggiungibile.

COME SARÀ Si potrà «sostituire» o «modificare la destinazione d'uso» delle parti comuni con un voto a maggioranza: metà +1 degli intervenuti in assemblea e almeno due terzi dei millesimi. L'assemblea va convocata 30 giorni prima e la delibera va redatta con atto pubblico.

ATTENZIONE Per vendere le parti comuni servirà ancora l'unanimità. Si potrà, invece, decidere a maggioranza un cambio: ad esempio, vendere l'alloggio del portiere per acquistare tre garage o trasformare il giardino in parcheggio.

RISCALDAMENTO

COM'È OGGI È possibile staccarsi dal riscaldamento centralizzato continuando a pagare le spese «di conservazione» dell'impianto. Però il Dpr 59/2009 ha reso impossibile il distacco dal 25 giugno 2009 nei condomini con più di 4 unità abitative, consentendo solo il centralizzato con contabilizzazione.

COME SARÀ L'articolo 1118 precisa le condizioni del distacco (niente squilibri termici, nessun aggravio di spese, inclusi i lavori di messa a norma).

ATTENZIONE La riforma non è coerente con le nuove norme tecniche. La contabilizzazione è obbligatoria in Piemonte anche per i centralizzati esistenti.