LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Roma, 29/11/2012

In data 20 Novembre 2012, la Commissione Giustizia del Senato ha approvato in sede deliberante e definitiva, il disegno di legge di riforma del condominio, già approvato alla Camera, che va ad incidere sulla disciplinata dal vigente codice civile, risalente al 1942.Dovrà quindi essere promulgata dal Capo dello Stato, e il nuovo testo entrerà in vigore dopo sei mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Le modifiche apportate alla normativa previgente sono numerose, e da un esame preliminare del testo approvato, le principali innovazioni riguardano:

-l'aumento ad otto del numero minimo dei condomini, oltre il quale è obbligatoria la nomina dell'amministratore di condominio, che a pena di nullità della nomina stessa, deve indicare con precisione l'importo del suo compenso

-libera decisione dell'assemblea, preliminare alla nomina dell'amministratore, di pretendere dal soggetto la stipula di una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, i cui massimali andranno adeguati in caso di attività gestionali di rilevante importo;

- sancito l'obbligo dell'affissione nello stabile amministrato, dei dati personali dell'amministratore in carica, ai fini di una pronta reperibilità in caso di necessità.L'obbligo vale anche per il singolo condomino che di fatto svolga tali funzioni, in mancanza di un amministratore di condominio;

-resa obbligatoria l'attivazione di un conto corrente condominiale, per il trasparente transito di tutti i movimenti di entrata ed uscita dell'attività gestoria, e prevista la possibilità per l'amministratore dello stabile, di adire l'Autorità Giudiziaria per la nomina del suo sostituto, ove non vi provveda il consesso assembleare;

-l'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore, e del registro di

contabilità, con ampia possibilità per i condomini di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo, e trarne copia a proprie spese. In caso di passaggio di consegne tra amministratori, quello uscente per qualsiasi motivo, deve comunque porre in essere le attività urgenti a tutela del condominio, senza poter pretendere ulteriori compensi;

-in caso di morosità dei singoli condomini, è previsto l'obbligo dell'amministratore di attivarsi per il recupero forzoso, mediante ingiunzione di pagamento, entro sei mesi dal rendiconto da cui risulti la morosità pregressa, salvo dispensa espressa dell'assemblea. E' sancito un vincolo di solidarietà dei singoli condomini verso i terzi creditori del condominio, sussidiario però rispetto alla preventiva obbligatoria escussione dei morosi. L'amministratore deve comunicare comunque i nominativi dei condomini morosi ai fornitori, creditori del condominio. Introdotta anche la solidarietà nelle spese condominiali, tra nudo proprietario e usufruttuario;

- prevista la possibilità di revoca dell'amministratore in carica sia da parte dell'assemblea, in ogni tempo e con la medesima maggioranza prevista per la nomina, sia da parte dell'Autorità Giudiziaria, su ricorso anche di un solo condomino, in caso di gravi irregolarità gestionali o se non viene reso il conto. Vi sono anche altri casi, elencati nel dettaglio, in cui è previsto un investimento preliminare ma necessario dell'assemblea condominiale, da parte dei singoli condomini, che possono chiedere la convocazione assembleare per far cessare eventuali violazioni e revocare il mandato all'amministratore. Vi è poi il divieto di rinominare l'amministratore revocato dall'Autorità Giudiziaria;

- il novellato art. 1129 c.c., prevede inoltre l'estensione della predetta normativa, anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché di quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;

- è previsto che l'amministratore deve convocare annualmente l'assemblea per la presentazione del rendiconto gestionale, a mezzo di regolare avviso di convocazione da inviare tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano, pena l'annullabilità della delibera assunta, da impugnarsi entro il termine di 30 giorni in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione. Egli deve eseguire tempestivamente gli adempimenti fiscali, ed è menzionato l'obbligo di tenere un registro di contabilità, redigere un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione, con la menzione anche dei rapporti pendenti. Deve conservare per almeno dieci anni, oltre ad altri, il registro dei verbale e dell'anagrafe dei condomini, i quali hanno l'obbligo di comunicare ogni modifica inerente le singole proprietà. L'amministratore deve inoltre conservare tutta la documentazione concernente la gestione condominiale, comprensiva di quella attestante le condizioni tecnico/amministrative dell'edificio, e deve fornire ad ogni condomino che ne faccia richiesta, le necessarie dichiarazioni circa lo stato dei pagamenti e delle pendenze giudiziali;

-è riconosciuta la facoltà all'assemblea condominiale, di nominare in qualsiasi momento un revisore dei conti condominiali, anche con riferimento ad annualità e bilanci precedenti la corrente gestione, nonché di nominare un consiglio di condominio composto da 3 membri, negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, con funzioni consultive e di controllo sull'operato dell'amministratore;

-circa i requisiti soggettivi richiesti all'amministratore di condominio, il nuovo art. 71 *bis* disp. att. c.c., ne va ad introdurre una serie copiosa e analitica, e li pone come condizione necessaria al fine di poter assumere efficacemente l'incarico, pena la revoca dello stesso, come ad esempio: il godimento dei diritti civili, l'assenza di condanna per delitti contro la P.A., contro il patrimonio ed ogni altro delitto non colposo con pena non inferiore a cinque anni, l'assenza di sottoposizione a misure di prevenzione, la piena capacità d'agire, la mancanza di annotazione del nominativo nell'elenco dei protesti cambiari, il conseguimento del diploma di scuola secondaria superiore di secondo grado, la frequenza ad un corso di formazione iniziale e poi di periodico aggiornamento professionale. Qualche deroga è prevista per il singolo condomino dello stabile che svolga l'incarico di amministratore. Da stigmatizzare, è la menzionata possibilità della nomina di una società quale amministratore di condominio, di cui al titolo V del libro del c.c., con la specificazione che i richiamati requisiti vanno riferiti alle singole persone che svolgono l'attività;

-i regolamenti di condominio, inoltre, non possono vietare la detenzione degli animali domestici, ed è riconosciuto il pieno diritto del singolo condomino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali. Le sanzioni pecuniarie previste dal regolamento di condominio, hanno subito un notevole incremento, variando da € 200 fino a € 800, in caso di recidiva, applicabili in caso di violazioni del regolamento e delle regole di corretto uso dei beni comuni e di proprietà esclusiva anche in materia ambientale, di sicurezza, di decoro architettonico e di convivenza civile;

-circa la delega in assemblea condominiale, è stata introdotto l'obbligo della forma scritta, e in caso di più di 20 condomini nell'edificio, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei medesimi e 1/5 del valore dello stabile. E' stato inoltre introdotto il divieto di delega all'amministratore. In caso di supercondominio, all'assemblea partecipa un delegato per ogni edificio se si superano i 60 condomini, e questi deve riferire ogni notizia all'amministratore del proprio stabile. Sono inoltre previste specifiche procedure, anche giudiziali, in caso di mancata nomina del delegato.

-merita menzione il nuovo art. 1117-ter c.c., il quale prevede la possibilità del cambio della destinazione d'uso delle parti comuni, con il voto dei 4/5 dei partecipanti e 4/5 del valore, il tutto scandito da un nuovo e articolato iter di convocazione assembleare. Con la nuova normativa, inoltre, anche il quorum deliberativo è stato ridotto alla maggioranza degli intervenuti e metà del valore millesimale, per deliberare le innovazioni di particolare interesse sociale inerenti: la sicurezza,

salubrità, barriere architettoniche, contenimento energetico, impianti energie rinnovabili, parcheggi, impianti di ricezione radiotelevisivi e telematici centralizzati, e anche in questo caso si dovrà rispettare un nuovo iter di convocazione specifico. Per le innovazioni ordinarie, è sempre richiesto il voto della maggioranza degli intervenuti e almeno 2/3 del valore millesimale. E' stato inoltre abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione, pari alla maggioranza dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore millesimale, e sancito chiaramente il quorum costitutivo in seconda convocazione, pari ad 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio. Il quorum deliberativo per la seconda convocazione, è pari alla maggioranza degli intervenuti all'assemblea in rappresentanza di almeno 1/3 del valore millesimale. Per l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, è sufficiente una delibera approvata con la maggioranza degli intervenuti e 1/2 del valore.

-è data facoltà al singolo condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, a condizione che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per i restanti condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. Vi è inoltre la possibilità di installare impianti di energia da fonti rinnovabili ad uso esclusivo, su lastrici e tetti comuni, senza autorizzazione assembleare, ma con attività di mero controllo sull'operato. Richiesta anche la preventiva comunicazione del singolo condomino all'amministratore, nel caso di interventi su parti di proprietà o uso individuale. Infatti l'art. 1122 c.c.,stabilisce l'impossibilità per i singoli condomini, di eseguire opere o modifiche o svolgere attività ovvero variare la destinazione d'uso all'unità immobiliare di proprietà o alle parti comuni in uso individuale, se queste recano danno alle parti comuni o alle proprietà esclusive altrui ovvero recano pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dello stabile.

-è stato introdotto un nuovo ruolo del Condominio in materia urbanistica, prevedendo la possibilità di autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

-il novellato art. 1117 c.c., include tra le parti comuni dello stabile, anche gli impianti di ricezione radiotelevisivi, di flussi telematici e i sottotetti con specifiche caratteristiche strutturali e funzionali comuni, ed è previsto anche il concetto di multiproprietà, con menzione del godimento periodico del bene; affinchè un bene non sia da ritenersi comune, occorre una espressa previsione contraria da parte di un valido titolo; viene anche allargato il campo di applicazione delle norme condominiali ai condomini orizzontali e ai supercondomini;

-per la rettifica o modifica delle tabelle millesimale, è richiesta l'unanimità dei consensi, ma è ammessa a maggioranza nei casi di errore, alterazione per più di 1/5 anche di una sola unità immobiliare a causa di innovazioni o sopraelevazioni, con conseguenti spese a totale carico di chi ha dato luogo alla modifica. In caso di revisione innanzi all'Autorità Giudiziaria, non è necessario il litisconsorzio necessario

di tutti i condomini, potendosi agire in giudizio nei confronti dell’amministratore del condominio;

-è stato inoltre disciplinato il rito inerente la media conciliazione in materia condominiale, con specifico riguardo agli adempimenti e poteri dell’amministratore in tale procedimento, subordinati comunque alla volontà del consesso assembleare circa le decisioni vincolanti il condominio. Da ultimo, su richiesta dell’assemblea, è possibile attivare un sito web condominiale, con la finalità di esportazione dei dati contabili e dei verbali assembleari.

Le novità introdotte dalla nuova normativa sono quindi notevoli, ed è facile prevedere che, nella fase applicativa delle richiamate norme, potranno sorgere conflitti e contrasti sotto il profilo interpretativo.

Avv. Giulio Aleandri