



N. 21

Giovedì 22 novembre 2012

DOSSIER A CURA DI
Maurizio Caprino
Saverio Fossati
Francesca Milano

IL SOLE 24 ORE.COM

E-BOOK

I testi aggiornati
sul condominio



Tutti i testi di legge online
La riforma del condominio
inciderà pesantemente sulle
nostre abitudini. Sia gli
amministratori sia i semplici
condomini hanno la
necessità di prendere visione
delle nuove regole. L'e-book
dedicato alla riforma del
condominio raccoglie:
- il testo delle nuove
disposizioni votate dalle
 Camere;
- le modifiche al Codice civile
e alle altre norme che
regolano i rapporti in
condominio;
- le schede di lettura della
riforma, articolo per articolo,
elaborate dal servizio studi
del Senato
A3 euro su
www.ilssole24ore.com/condominio2012

IN VENDITA

LA GUIDA

Tutte le novità
della riforma



CONDominio
La nuova guida per
amministratori e condomini
La Guida alle nuove norme è
in edicola dal 27 novembre al
27 dicembre a 7,90 euro oltre
al prezzo del quotidiano. Ma
da domani è online in Pdf su
www.pagina24.ilssole24ore.com
a 5 euro + Iva

SPORTELLO | DOPO LA RIFORMA

Il nuovo condominio

Il Sole 24 ORE

PARTI COMUNI

L'assemblea può modificare
la destinazione d'uso

Pag. 30

LA GESTIONE

Obbligo di far causa ai morosi
e contabilità trasparente

Pag. 30

VITA IN COMUNE

Il regolamento non può
vietare gli animali domestici

Pag. 31

PRO E CONTRO

Amministratori più responsabili e meno ostacoli per le delibere

Molte associazioni di categoria, però,
giudicano negativamente le novità

Saverio Fossati

Non c'è solo la libertà di tenere cani e gatti. Nonostante il mondo mediatico abbia puntato l'attenzione sulla questione della possibilità di tenere in casa animali domestici in barba al regolamento condominiale votato in assemblea, nella riforma del condominio si vanno a toccare questioni di grande rilevanza. Anche se poi sarà la giurisprudenza a riempire di contenuti queste norme. Esattamente come è accaduto a quelle che le hanno precedute, che sono durate settant'anni ma solo grazie a migliaia di sentenze della Cassazione.

Le reazioni non sono particolarmente calde: si va dalla moderata soddisfazione degli amministratori condominiali dell'Anel, il cui presidente Pietro Membri ricorda che le norme a garanzia della professionalità dell'amministratore sono regola fissa per l'associazione da molti anni. E, in effetti, alcuni requisiti della riforma (formazione, diploma di scuola superiore, assicurazione) sono sfociati in molti casi (per chi sceglie già l'attività da almeno un triennio o amministra l'edificio in cui abita).

Certo, nella riforma, che peraltro entrerà in vigore tra sei mesi, ci sono disposizioni "garantiste" che ampliano la libertà del condominio ma senza considerarne le conseguenze. All'indice è soprattutto

tutto la possibilità di distaccarsi dal riscaldamento, richiestissima da chi vorrebbe spendere e non riesce a convincere gli altri a sostituire obsoleti impianti energivori. Per Achille Colombo Clerici, presidente di Assodilizia, questa facoltà «urta con l'esigenza del risparmio energetico e del conseguente disinquinamento atmosferico delle città».

I sindacati degli inquilini hanno pareri positivi: Daniele Barbieri (Sunia) vede la riforma come «un fattore di rinnovamento della vita condominiale in tutti gli aspetti», mentre Guido Piras (Sicet) evidenzia che «sono state recepite le richieste del sindacato di eliminare la solidarietà diretta dell'inquilino con il proprietario nel pagamento delle spese gestionali e di partecipazione». Sul fronte del no in termini assoluti si schiera invece Rosario Calabrese dell'Unai (amministratori), che la definisce «la peggiore legge licenziata dal Parlamento italiano in centocinquanta anni di storia». Critica anche l'Assocond (condomini): «La riforma rischia di diventare una fonte di lavoro per giudici e avvocati».

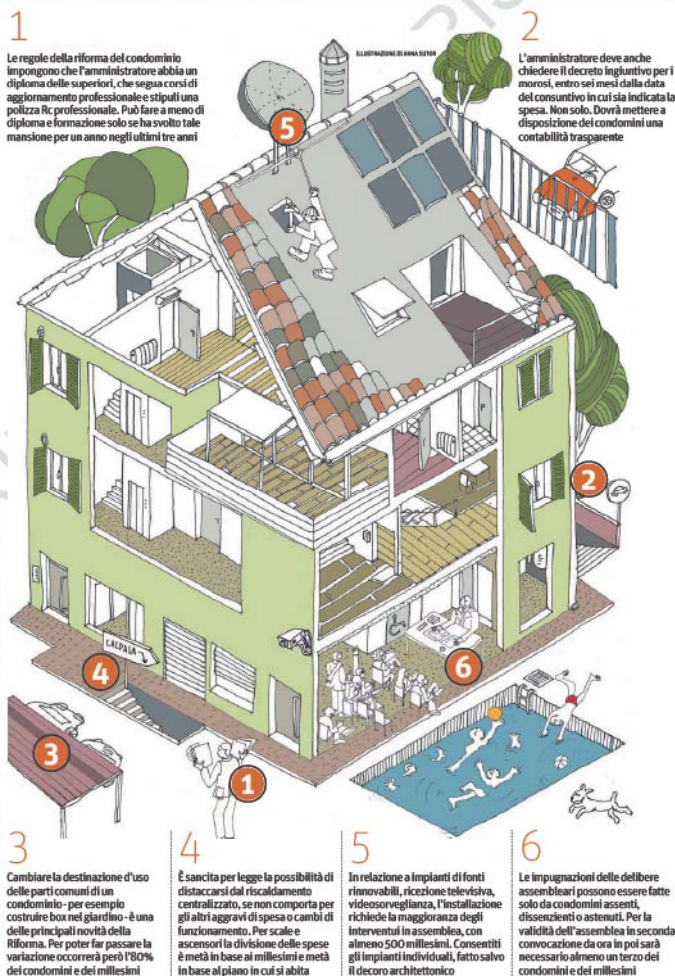
Gli elementi positivi, però, ci sono: per esempio, la sanzione per la violazione del regolamento condominiale era ferma a 5 centesimi dal 1942 (quando 100 lire valevano come 50 euro), mentre ora almeno chi continua a com-

portarsi da maleducato si vedrà appioppare 200 euro direttamente dall'amministratore, che saliranno a 800 in caso di recidiva. Piccola cosa, certo, ma meglio che nulla.

Invece è sciocco sottovalutare l'importanza della possibilità di cambiare a maggioranza le destinazioni d'uso delle parti comuni, mettendo così a reddito tanti piccoli tesori dimenticati (si veda l'articolo alla pagina seguente). E anche le nuove responsabilità dell'amministratore (sempre alla pagina seguente) produrranno inevitabilmente una scrematatura dei non professionisti, con vantaggi a lungo termine ma certi.

Il giorno prima del varo della riforma, a Pisa, in un convegno organizzato da Anel Veneto e Toscana dove era presente il relatore al Senato, Franco Mugnai, erano state avanzate pressanti richieste sulla necessità di reintrodurre il potere dell'amministratore di intervenire per controllare la sicurezza dell'edificio. Ebbene, se da una parte il principio è giusto, come sarebbe stata valutata, in sede costituzionale, il suo diritto di entrare a visionare l'appartamento di un condomino si semplice segnalazione di un altro? Forse alcuni aspetti della riforma sono stati ammassati proprio per evitare che s'impantassero subito.

Come cambiano le regole nel casggiato



1 Le regole della riforma del condominio impongono che l'amministratore abbia un diploma delle superiori, che segua corsi di aggiornamento professionale e stipuli una polizza Rc professionale. Può fare a meno di diploma e formazione solo se ha svolto tale mansione per un anno negli ultimi tre anni

2 L'amministratore deve anche chiedere il decreto ingiuntivo per i morosi, entro sei mesi dalla data del consuntivo in cui sia indicata la spesa. Non solo. Dovrà mettere a disposizione dei condomini una contabilità trasparente

3 Cambiare la destinazione d'uso delle parti comuni di un condominio - per esempio costruire box nel giardino - è una delle principali novità della Riforma. Per poter far passare la variazione occorrerà però l'80% dei condomini e dei millesimi

4 È sancita per legge la possibilità di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato, se non comporta per gli altri aggravii di spesa o cambi di funzionamento. Per scale e ascensori la divisione delle spese è metà in base ai millesimi e metà in base al piano in cui si abita

5 In relazione a impianti di fonti rinnovabili, ricezione televisiva, videosorveglianza, l'installazione richiede la maggioranza degli interventi in assemblea, con almeno 500 millesimi. Consentiti gli impianti individuali, fatto salvo il decoro architettonico

6 Le impugnazioni delle delibere assembleari possono essere fatte solo da condomini assenti, dissenzienti o astenuti. Per la validità dell'assemblea in seconda convocazione da ora in poi sarà necessario almeno un terzo dei condomini e dei millesimi

MONETE D'ORO VALORI CHE DURANO NEL TEMPO



In questi tempi di incertezza economica, l'oro si conferma il più classico e rassicurante dei beni rifugio. Da Bolaffi, le più preziose monete d'Italia e dell'antichità ma anche sterline, marengi e lingotti.

Per informazioni su acquisto e vendita
tel. 011.55.76.346
info@bolaffi.it
www.bolaffi.it

BOLAFFI
Collezione dal 1890

Torino via Cavour 17
Milano via Manzoni 7
Verona largo Gonella 1
Roma via Condotti 23

SPORTELLO | DOPO LA RIFORMA

Nuovo condominio



La gestione

LE MAGGIORANZE

Niente più unanimità sulle destinazioni d'uso

La legge non dà indennizzi ai proprietari sfavoriti ma è possibile il riconoscimento da parte del giudice

Pierantonio Lisi

L'assemblea potrà modificare a maggioranza la destinazione d'uso delle parti comuni. È una delle novità della riforma che, con il nuovo articolo 117-ter del Codice civile, conferisce all'assemblea una delle prerogative che finora si riteneva riservata all'autonomia privata dei condomini. Solo sulla base di un accordo tra tutti i condomini, per esempio, era possibile trasformare un giardino in parcheggio.

La nuova norma prescrive una maggioranza particolarmente qualificata: i 4/5 dei condomini che rappresentino i 4/5 dei millesimi. Si richiede un procedimento aggravato di convocazione diretto ad assicurare il massimo grado di conoscibilità della proposta: l'avviso di convocazione va affisso per 30 giorni nella bacheca condominiale o nei locali di maggior uso comune e deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni interessate e la nuova destinazione. La norma consente ai condomini di modificare i modi di godimento delle parti comuni a larga maggioranza, superando l'opposizione del singolo o di gruppi sparati.

Non vi è alcuna distinzione tra le destinazioni che risultano dallo stato dei luoghi e quelle stabilite nei titoli d'acquisto o in clau-

sole contrattuali del regolamento. La modifica a maggioranza deve ritenersi, quindi, ammessa in entrambi i casi. Sebbene i numeri richiesti appaiono proibitivi, resta il fatto che con una maggioranza possono essere modificate le destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore e il singolo condomino possono diffidare l'esecutore e fargli causa. Si prevede che l'assemblea deliberi sulla cessione di queste attività con la maggioranza qualificata prevista per la prima convocazione (maggioranza degli intervenuti e metà del valore). Ogni attività contraria alle destinazioni delle parti comuni è illecita: sia che sortisca una destinazione diversa (come l'installazione di panchine negli spazi per parcheggio) sia che violi - anche ripetutamente - le modalità d'uso stabilite (come il parcheggio fuori posto). In questi casi sono sempre stati ritenuti legittimati ad agire il singolo condomino o il condominio con delibera a maggioranza semplice. Ora la maggioranza qualificata rende più difficoltosa la reazione del condomino e fa supporre che sia lecita la delibera con cui si decida di non reagire. Ma potrebbe incidere sulle destinazioni d'uso delle parti comuni senza le maggioranze richieste e le formalità previste dal precedente articolo 117-ter.

Con tutta probabilità la delibera sarà ritenuta opponibile ai successivi acquirenti delle parti comuni immobiliari solo se trascritta nei registri immobiliari. Cancellato il requisito della forma dell'atto pubblico, la delibera dovrà risultare almeno da scrittura privata autenticata per poter essere trascritta contro ciascuno e tutti i condomini è stata eliminata la

possibilità di unica trascrizione a favore o contro il condominio.

Meno chiara la portata precezionale del nuovo articolo 117-ter. «In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni», l'amministratore e il singolo condomino possono diffidare l'esecutore e fargli causa. Si prevede che l'assemblea deliberi sulla cessione di queste attività con la maggioranza qualificata prevista per la prima convocazione (maggioranza degli intervenuti e metà del valore). Ogni attività contraria alle destinazioni delle parti comuni è illecita: sia che sortisca una destinazione diversa (come l'installazione di panchine negli spazi per parcheggio) sia che violi - anche ripetutamente - le modalità d'uso stabilite (come il parcheggio fuori posto). In questi casi sono sempre stati ritenuti legittimati ad agire il singolo condomino o il condominio con delibera a maggioranza semplice. Ora la maggioranza qualificata rende più difficoltosa la reazione del condomino e fa supporre che sia lecita la delibera con cui si decida di non reagire. Ma potrebbe incidere sulle destinazioni d'uso delle parti comuni senza le maggioranze richieste e le formalità previste dal precedente articolo 117-ter.

REPORTAGE DI RICCARDO

L'AMMINISTRATORE/1

Revoca immediata per le scorrettezze

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Maglie strettissime per gli amministratori che non fanno il loro dovere: la riforma del condominio inibisce in modo radicale i criteri per la revoca senza giusta causa dell'amministratore condominiale, cioè senza che sia necessaria alcuna motivazione. Le novità più incisive riguardano la revoca per «gravi irregolarità».

● l'omessa convocazione dell'assemblea per approvare il rendiconto condominiale e/o il rifiuto di convocarla per la revoca o per la nomina del nuovo amministratore;

● la mancata esecuzione di provvedimenti imposti dal giudice, dalle autorità amministrative o dalle deliberazioni dell'assemblea;

● la mancata esistenza o utilizzo del conto corrente condominiale;

● la gestione delle entrate e delle uscite che generi possibile confusione tra il patri-

monio del condominio e quello personale dell'amministratore, di altri condomini o condomini;

● l'aver permesso la cancellazione dal registro immobiliare delle formalità per un credito insoddisfatto (pignoramenti, ipoteche);

● la mancata diligenza nelle azioni giudiziarie contro i condomini morosi e le conseguenti esecuzioni coattive;

● non aver curato la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, di quello di nomina e revoca dell'amministratore e di quello di contabilità;

● non aver fornito al condomino che ne faccia richiesta documentazione sui pagamenti delle spese condominiali e sui eventuali debiti non pagati;

● l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici, professionali, fiscali dell'amministratore, nonché del gior-

ni e delle ore in cui è possibile prendere visione della documentazione;

● la mancata comunicazione all'assemblea delle citazioni o dei provvedimenti che hanno contenuto che esorbita le attribuzioni dell'amministratore;

● la mancata notifica ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali (articolo 69, comma 2, Disposizioni attuative del Codice civile);

L'elenco non è finale, quindi i giudici hanno campo libero per aggiungere altri tipi di cattivi comportamenti del professionista.

Un altro mutamento nella legge sta nel fatto che in due casi la revoca per gravi irregolarità (e quindi senza risarcimento danni per interruzione del mandato) può essere decisa in assemblea, a maggioranza dei partecipanti che possiedono metà dei voti: per gravi irregolarità fiscali e per la mancata apertura o uso del conto corrente condominiale. Cosa si intenda per «irregolarità fiscali» non è, al momento, dato sapere: va supposto che debba trattarsi di motivi abbastanza gravi e non di semplici infrazioni o inesattezze.

L'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non può essere nominato nuovamente dall'assemblea.

REPORTAGE DI RICCARDO

L'AMMINISTRATORE/2

Doveri più pesanti per una gestione doc

Gabriella De Paola

La nuova figura dell'amministratore è una delle novità più importanti della riforma del condominio. Nel testo originario proposto dal Senato si articolava in una serie di obblighi, per alcuni profili ridimensionati nel testo definitivo della Camera ma che si da consigliare non di rado l'assistenza di un legale di fiducia.

L'articolo 4 della riforma, nel sostituire gli articoli 1199 e 1200 del Codice civile, stabilisce puntualmente gli obblighi dell'amministratore non previsti dalla vecchia normativa. Colpisce non solo i circa 35 mila amministratori ma milioni di condomini e gli amministratori di fatto. Questi ultimi rispondono come gli amministratori, come ha stabilito di recente (sentenza 40500 del 10 ottobre) la quarta sezione penale della Cassazione.

Al momento della nomina, l'amministratore è tenuto a fornire ai condomini - oltre al codice fiscale - una serie di dati e strumenti di

pubblicità per consentire la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato (si veda prima scheda qui a destra).

Altro obbligo fondamentale è la tenuta del registro dei verbali di assemblea e di nomina e revoca amministratore e del registro di contabilità (si veda la seconda scheda sulla destra).

Su richiesta dell'assemblea, l'amministratore dovrà stipulare una polizza di assicurazione individuale per la responsabilità civile conseguente all'esercizio del mandato: il massimale di questa polizza, qualora dovessero essere eseguiti lavori straordinari, dovrà essere adeguato all'importo di tali lavori. A tutela della posizione dei condomini, qualora l'amministratore fosse titolare di una polizza generale, essa va integrata con una dichiarazione della compagnia assicurativa che cile le medesime garanzie previste per la polizza individuale. La polizza è a carico del condominio. Come la giurisprudenza aveva già stabi-

to, l'amministratore deve aprire un conto corrente bancario o postale intestato al condominio e ogni condomino può chiedere a proprie spese l'estratto conto periodico.

L'amministratore deve eseguire tutte le attività urgenti successive alle sue dimissioni, senza compenso. Ma è prevedibile che gli amministratori e le relative associazioni di categoria rivendicano diritti.

L'iter per l'obblighi dell'amministratore (salvo dispensa dell'assemblea) è agire per la revoca o la nomina del nuovo amministratore. Cio non esclude che ogni condomino interessato agisca autonomamente contro qualunque debitore moroso.

È obbligo e interesse dell'amministratore, nel contratto di nomina, specificare analiticamente il compenso, a pena di nullità della nomina.

Altri obblighi dell'amministratore sono previsti nell'articolo 10 della legge di riforma. Il conduttore deve consegnare le voci di entrata e di uscita e di ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio.

REPORTAGE DI RICCARDO

IL PRONTUARIO

A cura di Eugenio Antonio Corrales

Maggioranze dei condomini previste dalla riforma del condominio per la costituzione dell'assemblea e per le diverse delibere

I NUOVI QUORUM PER LA VALIDITÀ DELL'ASSEMBLEA

IN PRIMA CONVOCAZIONE

Due terzi dei partecipanti al condominio e due terzi dei millesimi

IN SECONDA CONVOCAZIONE

Un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo dei millesimi

LE MAGGIORANZE PER APPROVARE LE DELIBERE ORDINARIE

IN PRIMA CONVOCAZIONE

Un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi

IN SECONDA CONVOCAZIONE

La maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei millesimi

LA CASISTICA

- approvazione di rendiconto e preventivo del condominio;
- lavori di manutenzione ordinaria;
- adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del

Codice civile, già esistenti alla data in cui la riforma entrerà in vigore (fine maggio 2013);

- ogni altra delibera che non richieda maggioranze speciali;
- interventi sugli edifici e sugli impianti volti al

contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 26/91, individuati con attestato di certificazione energetica o diagnosi energetica di un tecnico abilitato

LE MAGGIORANZE PER APPROVARE LE DELIBERE SU MATERIE PARTICOLARI

SIA IN PRIMA SIA IN SECONDA CONVOCAZIONE

Un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà dei millesimi

LA CASISTICA

- la nomina e la revoca dell'amministratore;
- le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- le decisioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1123, terzo comma del Codice civile;
- l'approvazione o la modifica del regolamento assembleare (articolo 1138);
- la cessazione di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (articolo 1117-quater);
- le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; opere e interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, il contenimento del consumo energetico degli edifici e la realizzazione parcheggi destinati a servizio

delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché 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 consegnano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune (articoli 1120 del Codice civile e 1 della legge 10/91);

- l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune ed impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto (articolo 1120);
- l'installazione sulle parti comuni

dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse (1122-ter);

- rettifica o modifica, anche nell'interesse di un solo condominio, delle tabelle millesimali quando l'esito che ne consegue è di un errore o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio - in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superficie o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari - è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condominio (articolo 68 delle disposizioni attuative del Codice civile); il costo è a carico di chi ha dato luogo alla variazione;
- innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato

LE MAGGIORANZE SPECIALI RAFFORZATE

SIA IN PRIMA SIA IN SECONDA CONVOCAZIONE

Un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi dei millesimi

LA CASISTICA

- innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni;
- prescrizione di adeguate modalità alternative di esecuzione o cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e ai fini dell'installazione degli impianti non

centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze;

- ripartizione dell'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni,

salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto;

- attivazione di un sito internet del condominio, che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare

L'ANAGRAFICA



L'amministratore deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali ed i locali in cui si trovano i registri condominiali. Il registro di anagrafe condominiale deve contenere la generalità dei singoli condomini, i loro dati anagrafici e professionali e i titoli dei diritti reali (ad esempio, usufrutto) e dei diritti personali di godimento (ad esempio diritto di uso), con indicazione del codice fiscale, del domicilio o residenza, dei dati catastali di ciascun immobile e delle condizioni di sicurezza delle parti comuni. In caso di mancanza di questi dati, l'amministratore è obbligato a richiedere con lettera raccomandata tutte le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Decorso inutilmente 30 giorni, l'amministratore è obbligato ad acquisire le informazioni necessarie (ad esempio mediante visita catastale) da cui risultano i dati mancanti e relativi ai singoli condomini. L'amministratore è tenuto a richiedere, in caso di dati incompleti, il certificato di residenza.

GLI ALTRI REGISTRI



Tra i registri condominiali di cui è obbligatoria la tenuta, è compreso anche quello dei verbali. Il testo definitivo della riforma specifica che nel registro dei verbali vanno annotati i seguenti dati:

- a) le mancata costituzione dell'assemblea;
- b) le deliberazioni approvate, nonché le eventuali brevi dichiarazioni richieste dal condominio.

Allo stesso registro dei verbali è allegato l'eventuale registro di condominio. Altro registro obbligatorio è quello di contabilità, nel quale vanno annotati entro trenta giorni i singoli movimenti della gestione, in entrata e in uscita. L'amministratore, inoltre, è tenuto a conservare tutta la documentazione inerente la sua gestione condominiale. I singoli condomini hanno diritto a conoscere in anticipo il giorno e l'ora in cui ogni interessato può prendere visione di tutta la documentazione e farla e ottenerne una copia, sottoscritta dall'amministratore.

TARGA OBBLIGATORIA



C'erano state molte discussioni, perché la privacy dell'amministratore di condominio potrebbe essere violata. In ogni caso, la riforma prevede per l'amministratore l'obbligo di affiggere una targa sul portone di ogni singolo edificio condominiale, con l'indicazione delle proprie generalità e domicilio, nonché i recapiti telefonici e anche degli eventuali altri recapiti da contattare in caso di irreperibilità.

Può darsi che tale obbligo che l'amministratore è in servizio 24 ore su 24, per le ipotesi di emergenza (per esempio, in caso di allagamento delle parti comuni). Volendo, l'amministratore potrà indicare nella targa le sue ore di ricevimento del pubblico. A ben vedere, l'amministratore può anche trarre beneficio dalla affissione della targa in ragione della pubblicità del suo nominativo. In ogni caso, già in alcune città l'esposizione di una targa è obbligatoria per regolamento municipale.

SPORTELLO | DOPOLA RIFORMA

Nuovo condominio



Le risposte

DI VITI

Sempre ammessi gli animali domestici

I regolamenti dell'assemblea non possono proibire di tenere cani e gatti negli appartamenti

Augusta Cila

Vita più facile per gli animali domestici in condominio perché da adesso in poi i nuovi regolamenti non potranno più vietare ai condomini di tenerli nei propri appartamenti, ferme in ogni caso le normali regole che governano il vivere nella collettività condominiale. Per il legislatore della riforma l'animale domestico è considerato dunque al pari di una cosa mobile: ciò significa che da ora in avanti l'animale domestico è paracadutato uguale a un televisore o a un impianto stereofonico, un bene quindi che nessuno può impedire di tenere nella propria abitazione. Così recita l'ultimo comma del nuovo articolo 1136 Codice civile, che impedisce al regolamento di condominio di vietare di possedere o detenere (anche quello dell'amico, quindi) animali domestici nella propria unità immobiliare.

Si parla in generale di animali domestici, ma, inutile nascondere, i principali imputati dei contenziosi sorti tra i condomini per questo motivo sono proprio i cani e i gatti.

Sul presupposto che le norme del regolamento non possono in alcun modo pregiudicare o limitare i diritti che vengono attribuiti

a ciascun condomino dagli atti d'acquisto oppure da altre convenzioni (così continua a recitare l'articolo 1136), ebbene anche il vietare di detenere animali domestici nel proprio appartamento significa, secondo il nuovo legislatore, menomare un preciso diritto del condomino di disporre come crede del proprio bene: una diversa clausola da ora in poi deve ritenersi nulla.

Resta a questo punto da decidere che fine fanno gli esistenti regolamenti che prevedono, tra le proprie norme, anche simile divieto. La risposta la si deve cercare - e la si trova - nei principi generali del nostro ordinamento per cui, in difetto di specifiche disposizioni transitorie dirette a disciplinare anche i rapporti in essere al sopravvenire della nuova norma sostanziale, questa trova applicazione solo dal momento in cui entra in vigore, lasciando dunque inalterato tutto ciò che ad essa preesisteva. In relazione al fenomeno della successione delle leggi nel tempo, vige il principio della irretroattività delle leggi, per cui i rapporti sorti nel vigore della precedente normativa continuano a essere da essa disciplinati.

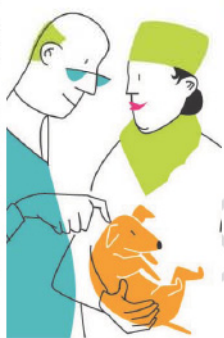
Ancor più nel caso in cui la norma che so-

pravviene non va a tutelare un interesse di carattere pubblico, come appunto quella che vieta agli animali di stare in condominio.

Così succede allora anche per il divieto di tenere animali domestici e non negli appartamenti contenuto nel regolamento di condominio ante riforma, sia esso assembleare o contrattuale.

Quanto al primo, è pacifico che i condomini, con un delibera assunta a maggioranza, possono rimuovere il divieto se non lo fanno, il divieto rimane. Parimenti dicasi per regolamento contrattuale, quello cioè approvato con il consenso unanime di tutti i condomini oppure approvato o sottoscritto unitamente all'atto di acquisto della proprietà. Si tratta di un vincolo apposto sull'uso della proprietà individuale, la cui validità è comunque subordinata anche alla sua precisa trascrizione nei pubblici registri immobiliari perché altrimenti non è opponibile al nuovo acquirente dell'unità immobiliare sita in condominio. Il che significa che per eliminarlo servirà ancora l'unanimità dei consensi.

Il libero accesso agli animali domestici non fa comunque venire meno il diritto di ciascun condomino di usare e di godere a sua pia-



EFFICACIA PER IL FUTURO

Il nuovo articolo 1138 Codice civile dichiara espressamente che il regolamento non può contenere norme che vietino il possesso o la semplice detenzione di animali domestici in casa o comunque all'interno del condominio. Nulla cambia però per i regolamenti in essere perché la nuova disposizione di legge, in quanto non diretta a tutelare un interesse di ordine pubblico, è destinata ad avere efficacia solo per il futuro, in forza del principio generale vigente nel nostro ordinamento della irretroattività della legge. La norma non è comunque tra quelle che la legge considera inderogabili, talché il divieto ben può continuare a esistere anche in futuro in un regolamento di natura contrattuale, purché la relativa clausola sia trascritta nei pubblici registri immobiliari perché altrimenti non è opponibile al nuovo acquirente dell'unità immobiliare sita in condominio.

cimento delle cose di proprietà comune nel rispetto del pari diritto di uso e di godimento degli altri. E così, l'usare il cortile o altri spazi comuni per farvi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza costituisce, oltre che una mancanza di rispetto dell'altrui libertà, una ingiustificata limitazione del diritto che gli altri condomini hanno sui medesimi spazi. Del paradosso quando l'animale viene lasciato libero di scendere o di salire le scale senza custodia, così da mettere in pericolo l'incolumità di coloro, condomini o terzi, che si trovano in quel momento sulle scale o sui pianerottoli.

La nuova disposizione inserita nell'ultimo comma dell'articolo 1136 Codice civile non impedisce in ogni caso di richiedere l'intervento del giudice quando l'animale sia fonte di immissioni di rumori o di odori tali da cagionare, per la loro frequenza e intensità, malessere e insofferenza anche a persone di normale sopportazione: il continuo abbaiare di un cane o l'odore dell'animale e dei suoi bisogni fisiologici possono diventare intollerabili e quindi danneggiare l'equilibrio psicofisico di una persona.

I CHIARIMENTI AI LETTORI

Publichiamo le risposte ai quesiti sulla riforma del condominio approvata in via definitiva martedì scorso. Hanno risposto alle domande Edoardo Riccio e Carlo Parodi (Centro Studi Nazionale Anelli), Augusto Cila (Assocan), Giovanni Tucci e Silvio Rezzonico (Fas-Federamministratori).

Manutenzione straordinaria con fondo speciale

L'assemblea del mio condominio dovrà prossimamente deliberare l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sull'edificio. Sono previste novità?

→ Sì, perché con la modifica apportata all'articolo 1135 Codice civile adesso l'assemblea è obbligata a costituire un fondo speciale per provvedere poi al pagamento dei lavori. L'estrema sintesi usata dal legislatore nel prevedere tale obbligo fa sorgere invero non pochi dubbi sull'utilità della costituzione di questo fondo, salvo si ritenga che non possa darsi esecuzione alle lavori prima dell'integrale raccolta della provvista necessaria per onorare gli impegni che il condominio si è assunto con l'appaltatore dei lavori. Il che però rischia di allungare enormemente i tempi di esecuzione, soprattutto in quei casi in cui l'opera risulti estremamente gravosa al punto da obbligare i condomini ad optare per un pagamento dilazionato addirittura in più anni.

Convocazione dell'assemblea con un sesto dei millesimi

Il nuovo articolo 1117 quater autorizza il singolo condomino a diffondere chi svolge "attività che incidono negativamente sulle destinazioni d'uso" delle parti comuni richiedendo la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione. Così concepita la norma consente al singolo di obbligare l'amministratore a convocare per tutti i motivi con risultati che possono non risultare conciliatori.

→ L'incidenza negativa di una diversa destinazione d'uso non è in effetti chiara e lasciare all'iniziativa del singolo la motivazione per convocare una assemblea può aumentare la conflittualità, ad esempio per un appartamento in edificio residenziale utilizzato come studio legale senza numerosa clientela. Il Codice civile prevede già all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione la possibilità per due condomini che rappresentano un sesto dei millesimi di richiedere la convocazione dell'assemblea con specifica proposta di ordine del giorno.

Destinazioni d'uso modificabili se c'è "interesse condominiale"

Cosa si deve intendere con il termine "destinazioni d'uso delle parti comuni"? L'articolo 117 ter del Codice civile prevede che la destinazione d'uso delle parti comuni può essere modificata per soddisfare esigenze di interesse condominiale. Viene da interrogarsi su

cosa si debba intendere con tale espressione. La Cassazione ha ritenuto trattarsi di innovazione di cui all'articolo 1120 del Codice civile non solo l'opera nuova ma anche il "mutamento della destinazione originaria" del bene. La semplice modifica mira invece a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascia immutata la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i correnti interessi dei condomini (Cassazione civile, Sez. II, 5 ottobre 2009 n. 21267). Occorre a questo punto considerare che nell'articolo 117 ter cambiano sia le modalità di convocazione dell'assemblea sia le maggioranze richieste. Queste ultime sono maggiori rispetto a quelle richieste per le innovazioni. Se ne deduce che il legislatore ha inteso con il nuovo termine un diverso e maggiore intervento sia rispetto alla semplice modifica sia rispetto alla innovazione il cui primo comma dell'articolo 1120 del Codice civile, si ricorda, è rimasto immutato.

Duplici modalità per la convocazione

Quali sono le modalità per modificare la destinazione d'uso delle parti comuni?

→ L'articolo sulle parti comuni prevede due modalità di convocazione dell'assemblea diversa e maggioranze molto più elevate. La modifica è approvata dall'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio. La convocazione dell'assemblea deve obbligatoriamente avvenire con una duplice modalità: affissione per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e mediante lettera raccomandata o equivalenti mezzi telematici (Pec), in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. L'ordine del giorno non può essere generico ma deve espressamente indicare sia la parte comune oggetto della modificazione sia la nuova destinazione d'uso. L'ultimo comma prevede che sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Parti comuni, il singolo può chiedere la riunione

Quali tutele sono previste per le destinazioni d'uso delle parti comuni?

→ pregiudizievole con attività dell'articolo 117 ter del Codice civile; nel caso in cui si verifichino attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, la tutela all'esecutore può essere effettuata sia dall'amministratore sia da un singolo condomino. Non è questa una novità in materia in quanto la

giurisprudenza ha da tempo riconosciuto la legittimazione in capo a ciascun condomino ad agire a tutela delle parti comuni. E invece nuova la possibilità per un singolo condomino di dare impulso affinché l'amministratore provveda a convocare l'assemblea per discutere l'argomento. La richiesta di convocazione, fuori dai casi diversamente disciplinati, può infatti essere richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. L'assemblea convocata per far cessare la violazione potrà deliberare, anche ricorrendo ad azione giudiziaria, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il posto auto non dipende dal valore dell'unità immobiliare

In applicazione dell'articolo 1118 C.c. che stabilisce il diritto di ogni condomino sulle parti comuni in proporzione al valore della propria unità immobiliare, in caso di utilizzazione del parcheggio auto nel cortile condominiale si viene conteggiato il millesimo rappresentato in misura doppia rispetto a quelli di altri partecipanti al condominio con maggiore disponibilità di spazio da utilizzare?

→ L'articolo 1103 C.c. impedisce che alcuni condomini facciano un uso diverso delle parti comuni rispetto agli altri e la Cassazione ha più volte chiarito che la scelta e l'attribuzione del posto auto non dipendono dal valore delle unità immobiliari (n. 26226 del 7 dicembre 2006).

Presunzione di condominalità per i sottotetti dei palazzi

Il sottotetto è una parte comune o di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano?

→ La nuova formulazione dell'articolo 1117 del Codice civile prevede, al comma 1 n. 2, che sono oggetto di condominio le parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune. Viene quindi precisato che vi è una presunzione di condominalità di tale bene, in precedenza non compreso nella (ormai) vecchia formulazione del medesimo articolo. Tale presunzione opera in difetto di una diversa previsione nel titolo, cioè nel regolamento avente natura contrattuale (richiamato o allegato nei singoli atti di acquisto) oppure nel singolo atto di compravendita che ne assegna la proprietà in via esclusiva ad un condomino. Spetta quindi al condomino che ritiene di avere la proprietà esclusiva dimostrare l'esistenza del titolo o l'assenza di caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune. Già oggi, va detto, un sottotetto non accessibile, in assenza di diversa pattuizione, non è pertinenza dell'unità

immobiliare sostituita ma è parte comune (Corte appello Roma, Sez. I, 20 febbraio 2012).

Amministratore condominio senza formazione

Che tipo di formazione professionale occorre avere per essere nominati amministratore condominiale?

→ Occorre innanzitutto distinguere tra amministratori professionisti e amministratori nominati tra i condomini del palazzo: questi ultimi non hanno bisogno di alcun titolo di studio e non debbono frequentare alcun corso. Viceversa chi svolge professionalmente l'attività dovrà in genere aver conseguito un diploma di scuola secondaria e aver frequentato un corso di formazione iniziale all'attività (oggi come oggi, invece, chiunque può fare l'amministratore). Oltre a ciò il professionista deve aggiornarsi periodicamente (ogni quanto non è stabilito) frequentando regolari corsi. Tuttavia, chi ha già svolto l'attività di amministrazione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti da novembre 2009 in poi, non ha bisogno di alcun corso iniziale. Resta fermo però l'obbligo di formazione periodico.

Corsi di aggiornamento presso le associazioni

Chi tiene i corsi di formazione e aggiornamento degli amministratori?

→ Tutte le associazioni degli amministratori condominiali e anche qualche società o associazione che ha come scopo la formazione professionale. Del resto vale la pena ricordare che un disegno di legge vicino al varo (n. 3270) impone alle associazioni professionali, come quella degli amministratori, l'obbligo della formazione permanente dei loro iscritti.

I "protestati" non possono diventare amministratori

L'amministratore ha qualche requisito di moralità?

→ Solo a partire dall'entrata in vigore della nuova legge. Innanzitutto occorre avere il godimento dei diritti civili, non essere sottoposti a misure di prevenzione, non essere interdetti o inabilitati e non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, la giustizia, per appropriazione indebita e per ogni altro atto doloso per cui la legge commina una pena di reclusione da un minimo di due anni a un massimo di cinque. Non bisogna essere stati carcerati, salvo l'avvenuta riabilitazione: non bisogna essere stati interdetti o inabilitati, né essere stati "protestati". E quest'ultima categoria che potrà creare più ostacoli alla nomina.

Nessun ostacolo alla nomina per chi è iscritto a un Ordine

Esistono ostacoli alla nomina derivanti dall'appartenenza o dall'iscrizione a un Ordine?

ruoli o altri professionisti? Oppure esistono casi di possibile conflitto di interessi?

→ Quanto alla prima domanda, non esistono ostacoli, a meno che (cosa poco probabile) siano frapposti dall'Ordine, ruolo o albo a cui l'amministratore risulta iscritto. Quanto alla seconda, è il caso di ricordare che la clausola del rogito con cui l'impresa costruttrice di un palazzo fa accettare all'acquirente di un appartamento la nomina di un amministratore da lei designato è, da sempre, nulla, non solo e non tanto per conflitto di interesse, ma perché la nomina del professionista va fatta in assemblea, secondo quanto previsto dall'articolo 1136, che è norma inderogabile. Infine problemi senz'altro sorgono nei complessi in multiproprietà, dal momento che con la nuova disciplina del supercondominio, non sarà facile continuare (come si fa adesso) a far nominare di fatto l'amministratore dalla società di gestione.

Rinnovo possibile solo per un altro anno

L'incarico all'amministratore resta annuale ma, dice la nuova legge, «si intende rinnovato per eguale durata». Che significa? Che la mancanza di nuova nomina, viene di fatto rinnovato infinite volte?

→ No, non esattamente. Il rinnovo, in mancanza di delibera contraria, è solo per un altro anno, per due anni complessivi. Il che significa per esempio che se il mandato non viene rinnovato dopo il primo anno, per delibera diversa, l'amministratore non ha diritto al risarcimento danni per interruzione del mandato avvenuta senza giusta causa. D'altronde, se non si riesce a riconfermare il vecchio amministratore o a revocare il suo mandato con le maggioranze prescritte, e non si ricorre al tribunale per la nuova nomina, l'amministratore esistente può restare in carica all'infinito e non solo per due anni. Come ha chiarito più volte la Cassazione è errata la convinzione che l'amministratore restato in carica "pro tempore" debba gestire solo il comune transitorio e la manutenzione ordinaria del palazzo: può benissimo occuparsi di manutenzione straordinaria nonché esercitare il suo ruolo con pieni poteri anche in casi eccezionali.

Per la nomina il condomino può rivolgersi al tribunale

La nuova legge afferma che l'amministratore deve essere nominato dall'assemblea condominiale quando, in uno stabile, i condomini sono più di otto e (non più quattro). Ma cosa accade se in un palazzo ci dovrebbe essere l'amministratore, ma non c'è, perché non si vuole o non si riesce a nominarlo con le maggioranze necessarie (quella dei presenti che possiedono almeno metà dei millesimi)?

→ può rivolgersi al tribunale (competente collegialmente in sede camerale) per la nuova nomina. La riforma aggiunge che anche

l'amministratore uscente può sollecitare la nuova nomina (prassi già in uso in certi tribunali, come quello di Milano).

L'incarico può essere attribuito a uno studio professionale

La riforma ha sdoganato definitivamente la possibilità che l'incarico di amministratore sia svolto da uno studio professionale associato o da una società. Ma, in tal caso, chi tra i soci dello studio o della società possono esercitare tale funzione?

→ Quanto agli studi associati, nulla vieta che l'assemblea dia il mandato solo a una delle persone fisiche che sono soci dello studio stesso. In tal caso solo la fatturazione del suo compenso potrebbe essere fatta allo studio. Oppure la funzione dell'amministratore può essere esercitata, anche a rotazione, da qualsiasi rappresentante dello studio associato, dato che quest'ultimo è sostanzialmente equiparato alla società semplice. In caso di società requisiti per la nomina devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori della società e dai dipendenti che svolgono la funzione di amministratori condominiali.

L'accettazione del mandato deve essere in forma scritta

Come deve essere conferito l'incarico all'amministratore? Occorre un documento scritto?

→ Attualmente il conferimento dell'incarico non prevede un documento scritto: anzi la giurisprudenza ha valutato valido l'incarico derivante dal comportamento concordante dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti (Cassazione 10 aprile 1996, n. 3296). La prassi più comune è però quella di una delibera che accetta un preventivo presentato da un professionista. Con la riforma non è l'incarico ad essere obbligatoriamente scritto, ma lo è l'accettazione dell'incarico stesso che deve specificare a pena di nullità l'onorario previsto, in forma analitica.

Va indicato il luogo di tenuta dei registri

Quali sono i suoi contenuti essenziali dell'accettazione scritta dell'incarico?

→ Vanno riportati dati anagrafici e professionali dell'amministratore, se si tratta di società, anche la denominazione e la sede legale e il luogo dove si trovano quattro registri: quello dell'anagrafe condominiale, quello dei verbali delle assemblee, quello di nomina e revoca dell'amministratore e quello di contabilità. Nel documento di accettazione vanno annotati anche i giorni e le ore in cui ogni condomino - previa richiesta - può prendere visione di ogni tipo di documentazione condominiale. Infine, va specificato analiticamente il compenso dovuto per l'attività svolta, pena la nullità della nomina stessa.