

Le parole chiave della riforma del condominio

Il Codice Civile non definisce il condominio e non esiste un ente "condominio" distinto dai proprietari che ne fanno parte.

Il condominio ha invece una specie di personalità fiscale: è sostituito di imposta ed ha un proprio codice fiscale.

Chi si attendeva un cambiamento di questo assetto giuridico ed auspicava con la riforma l'introduzione nel nostro ordinamento di una figura simile al Syndicat de copropriétaires del diritto francese è rimasto deluso.

E' rimasto deluso anche chi si aspettava che questa fosse l'occasione di "intercettare" la figura dell'amministratore, sottrarla al libero mercato e sottoporla ad una regolazione di cui fossero possibilmente protagoniste le realtà associative attualmente attive.

Tuttavia la riforma è interessante per due ordini di motivi:

- il codice civile cambia profilo: da regolazione dell'esistente - con innovazioni vietate o fortemente limitate con un ampio margine di ambiguità
- il condominio evolve a entità immobiliare che può adattarsi alle mutate esigenze dei condomini.

Il risultato di temperare le attese di chi auspica tale evoluzione con quelle di coloro che non intendono subire pregiudizi nel godimento delle parti comuni o aggravii di spese è stato ottenuto con un processo tutto sommato logico: accogliendo nel codice buona parte dei principi, talvolta significativamente riveduti e corretti, contenuti in alcune importanti leggi speciali o nelle sentenze della magistratura;

- la riforma cerca di orientare la normativa verso un immobile "produttore di servizi" ai condomini modificando per quanto possibile l'attuale impostazione di struttura architettonica di beni immobili connessi tra loro.

La riforma è interessante anche per la circostanza per cui si è cercato di considerare e regolare le realtà immobiliari, ormai diffuse, dei cosiddetti "condomini orizzontali" e dei "supercondomini".

Fatta questa premessa, la critica che si può leggere tra le righe dei primi commenti per cui si ritiene che tanto sforzo del Parlamento abbia prodotto un elaborato di basso profilo è a nostro avviso ingenerosa e sbagliata.

Prima di tutto consideriamo che di questi tempi non è certo frequente che ci si ponga il problema di elaborare una riforma organica modificando il testo del Codice Civile esistente con un articolato procedimento parlamentare: ormai non si contano gli interventi normativi attuati con leggi di bilancio o con la decretazione d'urgenza, rendendo la normativa risultante scoordinata e di fatto quasi illeggibile.

Per non perderci nel testo del Codice Civile “riveduto e corretto”, abbiamo fatto una scelta di parole chiave.

Modificazione della destinazione d’uso

Non è prevista la cessione di parti comuni, ma è prevista la possibilità di utilizzarle in modo radicalmente diverso con il voto favorevole di una maggioranza importante (4/5 dei condomini che rappresentino 800/1000) ed un procedimento congegnato per fare in modo che tutti siano posti al corrente della questione.

Attività di un condomino

Si conferma che ogni condomino può realizzare opere sulle parti di proprietà individuale, anche se incidono sui beni comuni, ma la riforma congegna un meccanismo di reazione della maggioranza a tutela della destinazione d’uso delle parti comuni

Rinuncia ai beni comuni

Si conferma che i condomini non possono rinunciare i beni comuni ma possono staccarsi dall’impianto centralizzato di riscaldamento. Tuttavia non possono liberarsi dagli oneri per la conservazione dell’impianto comune penalizzando la maggioranza.

Le innovazioni “socialmente rilevanti”

Alcune opere che hanno un impatto significativo sui beni comuni e quindi sono definite “innovazioni”, sono soggette ad un regime speciale e favorevole per quanto riguarda le maggioranze necessarie per la loro approvazione: sono agevolate le opere per la produzione di energia da fonte rinnovabile, per la riduzione del consumo energetico, per l’abbattimento delle barriere architettoniche, per la realizzazione di impianti di ricezione radiotelevisiva o da “altro genere di flusso informativo”, per la videosorveglianza.

Questa è una delle parti di maggiore rilevanza della riforma.

Un regime di regolazione in chiave possibilista ma assistito da forti cautele è previsto anche per le opere “socialmente rilevanti” eseguite da un condomino a propria cura e spese (ad esempio l’installazione i impianti fotovoltaici al servizio solo della propria unità immobiliare).

Le opere eseguite da un condomino sulle parti di proprietà individuale

Si confermano possibili con le abituali cautele verso il fabbricato, ma è richiesta una preventiva comunicazione all'amministratore che deve informare l'assemblea

L'amministratore

Sono numerose le novità che riguardano questa figura, novità che troveranno un completamento nel disegno di legge sulle professioni non regolamentate all'esame attualmente del Senato e non ancora pronto. A parte la durata dell'incarico (un anno più uno di rinnovo) le maggiori novità sono l'obbligo di comunicare i propri dati fiscali ed il proprio compenso all'atto del conferimento dell'incarico (si va verso l'elaborazione di una vera e propria lettera di incarico), la necessità di una polizza di assicurazione contro i rischi della responsabilità civile professionale, la targa che riporta i dati dell'amministratore affissa nel fabbricato (oggi prevista solo localmente).

Importante è anche la necessità di aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e di aver non solo seguito un corso di formazione iniziale, ma anche di curare la propria formazione professionale continua.

Sono anche meglio precisate le ipotesi di revoca giudiziale e viene predisposto un interessante meccanismo che agevola il singolo condomino, insoddisfatto dell'operato gravemente irregolare dell'amministratore, nella richiesta di revoca giudiziale

Una più moderna amministrazione

Conto corrente bancario o postale intestato al condominio, i cui dati devono essere posti a disposizione dei condomini, impegno ad agire giudizialmente contro i condomini morosi in tempi certi, la presenza di un registro di anagrafe condominiale e di un giornale di cassa in cui annotare cronologicamente ogni movimento contabile, fissazione di alcune regole nella compilazione del bilancio, sono anch'essi elementi qualificanti della riforma.

E' prevista anche la figura del revisore dei conti e del consiglio di condominio.

La tutela verso i comportamenti asociali dei condomini

Sanzioni per la violazione del regolamento, obbligo per i fornitori di rivolgersi prima ai condomini morosi e solo successivamente a coloro che sono in regola con i pagamenti, nonché la possibilità di sospendere l'erogazione dei

servizi ai condomini morosi sono strumenti nuovi nelle mani dell'amministratore a tutela del patrimonio comune.

La possibilità di modifica a maggioranza delle tabelle millesimali, ma con alcune cautele e non generalizzata, completa il quadro delle novità.

Da ultimo, la precisazione della possibilità per l'amministratore di partecipare a procedimenti di soluzione alternativa delle controversie (mediazione) con approvazione a maggioranza della proposta di transazione è importante e va verso una moderna concezione della giustizia nelle controversie tra soggetti privati.

Dott. Antonio Romano