

Condominio, più semplice l'elenco delle parti comuni

11/03/2005

ROMA

Il condominio si avvicina alla riforma. La commissione Giustizia del Senato ha iniziato ieri la discussione del Ddl AS 1708 in sede deliberante: alla fine, quindi, la norma verrà approvata senza passare dall'Aula e passerà direttamente alla Camera per il sì definitivo.

La deliberante è stata ottenuta con qualche ritardo ma è il segno di una volontà comune molto forte. Il testo unificato in discussione aveva già raccolto consensi quasi unanimi lo scorso maggio ma subirà alcune modifiche: il relatore Franco Mugnai ha infatti recepito una parte delle osservazioni - provenienti per lo più dalle associazioni degli amministratori condominiali e dei proprietari e dai condòmini dell'Assocond - e le proporrà nel corso del dibattito. Mercoledì si è quindi tenuta la prima seduta in sede deliberante, nel corso della quale Mugnai ha illustrato il provvedimento (del quale Ettore Bucciero è primo firmatario), che è in sostanza il risultato di un paziente lavoro di coordinamento con gli altri Ddl (As 622, 1659 e 2587) sulla stessa materia. <Il testo unificato proposto dal Comitato ristretto nella seduta del 24 febbraio 2004 - ha detto Mugnai - è stato ulteriormente arricchito ed emendato a seguito di preziosi suggerimenti e proposte formulate, anche con la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti in approfonditi confronti>. La riforma, ha detto Mugnai, <segna un passo importante di civiltà del diritto dello Stato e non cede alle suggestioni della "globalizzazione" e della "lex mercatoria", fissando parametri uniformi, né cede alle spinte di gruppi interessati a profili particolari della vita dei condòmini>. La riforma. Il Ddl (il testo base è reperibile all'indirizzo Internet www.ilsole24ore.com/norme) interviene su una molteplicità di aspetti della vita condominiale. Anzitutto la disciplina si applicherà anche quando i condòmini sono meno di quattro; e anche quando sono più di quattro, ma nessuno intende nominare o chiedere che sia nominato giudizialmente un amministratore. E persino quando, per libera scelta degli interessati, le parti comuni appartengono a soggetto diverso dai proprietari. Inoltre, le parti comuni non formano oggetto di proprietà comune solo quando ciò risulta dal titolo: da questo deve anche risultare, a pena di nullità, la diversa destinazione. Mentre il <valore proporzionale> dovrà essere

precisato nel regolamento di condominio ed espresso nella tabella millesimale.

Nuove regole, finalmente, anche per i <condomini orizzontali> (villaggi residenziali, supercondomini) ai quali viene estesa la nuova disciplina, con notevoli semplificazioni.

<Le disposizioni della riforma - ha sostenuto Mugnai - mirano, innanzitutto, a precisare lo statuto di questo tipo di proprietà, sulla base dell'esperienza maturata nell'arco di più di sessant'anni, nel rispetto dei principi fondamentali della Costituzione e del diritto europeo>. In particolare, l'articolo 1117 del Codice civile è stato riscritto in questa prospettiva.

Come cambierà il testo base. Le modifiche al testo base che verranno proposte dal relatore tengono quindi conto delle osservazioni e introducono anche correttivi tecnici indispensabili.

Per esempio, verrà semplificata l'elencazione delle <parti comuni> all'articolo 1117 del Codice civile, fra le quali ci saranno anche gli impianti di condizionamento.

Sulle modifiche delle destinazioni d'uso sarà anche cancellata la disposizione del testo di riforma che semplifica le maggioranze, nella parte in cui permette che le adesioni avvengano anche successivamente. Questa era una delle richieste di associazioni di amministratori (Anaci), dei piccoli proprietari (Asppi, Confappi, Federproprietà e Uppi) e dei condomini (Assocond). Per le innovazioni destinate a sicurezza, salubrità, eliminazione delle barriere architettoniche e installazione di impianti Tv via cavo o satellite basterà la maggioranza semplice (almeno un terzo dei condomini e dei millesimi).

Fra le novità per gli amministratori (la richiesta veniva da Anaci e Federamministratori), è stata eliminata come <grave irregolarità> (suscettibile di revoca) l'inerzia sulle opere "vietate" realizzate dai condomini. Verrà riproposto per l'amministratore l'obbligo di essere iscritto al <registro>.

Viene rafforzata la possibilità di <accesso> agli appartamenti per le verifiche tecniche. L'importante modifica alla suddivisione delle spese per le scale tornerà invece nel cassetto, come aveva chiesto l'Anaci.

SAVERIO

FOSSATI

Rivoluzione

in

condominio

Alcune delle principali modifiche in arrivo per il condominio, comprensive delle variazioni che verranno proposte dal relatore al testo unificato dello scorso maggi.

*I NUMERI
800-900 mila
La stima del numero di edifici in condominio. Almeno la metà necessita di impegnativi interventi di manutenzione.*

*40-50 mila
Sono gli amministratori condominiali, dei quali i professionisti iscritti alle associazioni sono circa 15.000.*

*12-13 milioni
Sono le famiglie, su un totale complessivo di 21 milioni in Italia, che vivono in edifici condominiali.*

*20.000 milioni di euro
È la stima della spesa annua complessiva per i lavori di manutenzione e per la gestione degli stabili*

*LE NOVITÀ
Parti comuni. Le parti comuni sono tali se non risulta il contrario dal titolo, che, però, deve indicarne, a pena di nullità, la diversa destinazione d'uso
Destinazioni d'uso. Per modificare la destinazione d'uso e sostituire le parti comuni occorrerà la maggioranza dei presenti in assemblea, che rappresenti almeno 2/3 dei millesimi se ne risulta cessata l'utilità o sia altrimenti realizzabile l'interesse comune. Se la maggioranza dei proprietari aventi una medesima determinata destinazione d'uso hanno espresso voto contrario, la delibera non motivata è annullabile
Impianti e innovazioni. Per attuare lavori relativi a sicurezza, salubrità, eliminazione delle barriere architettoniche, installazione di impianti Tv satellitari e via cavo basterà in ogni caso la maggioranza dei partecipanti all'assemblea, che rappresentino almeno un terzo dei proprietari e un terzo dei millesimi
Scale. Non verrà modificata l'attuale disciplina
Assemblea. Anche al condomino che risultava assente all'assemblea verrà esplicitamente riservata la possibilità di impugnare le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio*

Amministratore. L'amministratore dovrà consegnare subito la documentazione del condominio quando cessa dall'incarico mentre aumentano i motivi di revoca per <giusta causa>; in caso di inerzia anche parziale nel perseguire il condomino moroso l'amministratore risponderà in proprio dei debiti accumulatisi. Se verrà riconosciuto l'obbligo di iscrizione nel <registro degli amministratori condominiali> (queste è una delle modifiche al testo base cui puntano molte associazioni ma che vede contrarie Confedilizia e Appc), questo verrà istituito presso le Camere di commercio e l'iscrizione sarà subordinata a requisiti che verranno definiti dal ministero

delle Attività produttive. La mancanza di iscrizione farà scattare una sanzione da 200 a 1.000 euro Supercondominio. Viene riconosciuta l'entità a parte dei complessi immobiliari; i proprietari dovranno nominare uno speciale rappresentante con ampi poteri sulle parti comuni a più condomini