

Condomini, una legge per fermare le liti. Guida facile alla nuova normativa : libertà di animali, multe per gli inquilini molesti, quorum assembleari...

PESCARA L'obiettivo è ambizioso: mettere fine a uno degli sport preferiti degli italiani, la lite di condominio. A fare questo tentativo è la legge di riforma delle regole dei condomini, approvata, martedì scorso, in Parlamento, e di cui è primo firmatario Giovanni Legnini, senatore abruzzese del Pd. La nuova legge rende più snelle le decisioni e valorizza la figura dell'amministratore qualificato. Inoltre liberalizza la presenza degli animali domestici, che fanno compagnia a tante famiglie o single. L'obiettivo del provvedimento è di intervenire sugli aspetti più controversi della 'vita in comune degli italiani', con regole che dovrebbero riportare ordine nei condomini. Ecco alcune delle novità. Animali. Il regolamento condominiale non potrà «vietare di possedere o detenere animali domestici». Riscaldamento. Chi si vuole scollegare dall'impianto centralizzato può farlo senza dover attendere il benestare dell'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale. Barriere architettoniche. Per la messa a norma in sicurezza e per l'eliminazione delle barriere architettoniche del palazzo basterà che in assemblea siano presenti i condomini che rappresentano un terzo dei millesimi condominiali e sarà sufficiente la maggioranza favorevole del 50 più uno. Repertorio dei condomini. Quello esistente in ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio è soppresso. Amministratore diplomato. Niente registro ma restano alcuni requisiti necessari (godimento dei diritti civili, titolo di studio, formazione, assicurazione professionale). Per fare l'amministratore, ad esempio, bisognerà frequentare un corso di formazione iniziale, oltre ad aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado. Cala il quorum. Quorum più basso (dovrà essere pari alla maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi) per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. Uguale il quorum per deliberare l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune. Stessa maggioranza anche per deliberare l'attivazione, a cura dell'amministratore e a spese dei condomini, di un sito internet del condominio, ad accesso individuale protetto da una password, per consultare e stampare in formato digitale i rendiconti mensili e gli altri documenti dell'assemblea. Basteranno i quattro quinti dei consensi, infine, per il cambio di destinazione d'uso dei locali comuni. Potranno impugnare le delibere assembleari, per annullarle, anche i condomini che si sono astenuti. Mediazione obbligatoria in caso di controversie. Assicurazione e internet. L'assemblea può disporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. L'amministratore, inoltre, all'atto della nomina, dovrà presentare ai condomini una polizza individuale di responsabilità civile che copre gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Gli oneri di questa sono a carico dei condomini. No a condomini molesti. Maggior rigore contro chi arreca danni o disturba. Per chi viola il regolamento condominiale la sanzione è stata aggiornata: da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro. In caso di recidiva si arriva a 800 euro. «L'impressione generale che se ne ricava è quella di un recepimento, piuttosto passivo, dei risultati già da tempo acquisiti in giurisprudenza, e di una sostanziale mancanza di originalità», dice Luigi Salciarini, avvocato di Francavilla, esperto di diritto condominiale. «In fondo, un'occasione perduta per una svolta verso modalità più moderne ed agili della gestione degli edifici». «La nuova legge», spiega Salciarini, «interessa quasi tutti gli articoli del Codice civile che si occupano della materia condominiale (dal 1117 al 1139), il cui contenuto viene integrato da varie precisazioni che, nella sostanza, ne confermano l'impianto precedente. Non così, tuttavia, per l'incarico dell'amministratore, la cui disciplina subisce una profonda trasformazione, nell'evidente prospettiva di farne una figura totalmente professionale, e di abbandonare

l'improvvisazione che fino ad oggi si è potuto riscontrare nella gestione degli edifici.» «La differita entrata in vigore, a 6 mesi dalla pubblicazione in Gazzetta ufficiale», prosegue l'avvocato, «darà la possibilità ai cittadini e agli operatori del settore di approfondire le problematiche che certamente scaturiranno dall'applicazione concreta delle nuove regole». Ma quali sono le novità che potranno avere maggiore rilevanza pratica per i condomini? «Per esempio», risponde Salciarini, «il conto corrente, che viene reso obbligatorio per ogni condominio, all'evidente fine di una maggiore trasparenza di gestione, con l'inevitabile conseguenza, tuttavia, di un aumento dei costi annuali;». «Tra le molte novità», prosegue il legale, «è prevista la possibilità di richiedere una polizza assicurativa per la responsabilità professionale. Quanto alla riscossione delle quote, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, l'amministratore sarà obbligato a riscuotere, anche coattivamente nei confronti dei condomini, le quote per oneri rimaste insolute». «Infine, la videosorveglianza», conclude Luigi Salciarini, «è espressamente prevista (fugando i dubbi del passato), con la possibilità di installare il relativo impianto con delibera a maggioranza, a patto che le riprese riguardino solo le parti comuni».

