

---

## Il condominio si rifà il look

**Autore:** Paolo De Maina

**La riforma varata dal Parlamento introduce numerose ed interessanti novità, a partire dagli animali domestici e dalla possibilità di installare un impianto di riscaldamento autonomo, che speriamo possano maggiormente favorire la vita di relazione di oltre trenta milioni di italiani**

Il condominio è uno di quei luoghi - come il bar dello sport nel periodo di derby, come la discussione politica prima delle elezioni ed altri simili posti ameni - dove lo scontro e il conflitto sono una prassi (quasi) naturale. Alzi la mano chi non alza gli occhi al cielo quando gli arriva la convocazione dell'assemblea di condominio.

Se ne sono accorti anche i legislatori se, dopo 70 anni, hanno deciso di mettere mano alla normativa specifica.

Infatti il 20 novembre scorso la commissione Giustizia del Senato, in sede deliberante, ha approvato il progetto di legge di riforma del condominio già approvato alla Camera. Il nuovo testo entrerà in vigore dopo 6 mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Il relatore della legge, Franco Mugnai del Popolo della Libertà esprime soddisfazione: «Siamo riusciti - afferma - a dare una risposta a una materia che interessa più di trenta milioni di italiani che vivono in un condominio e che doveva essere ammodernata. Con questa legge abbiamo adeguato alla realtà dei tempi un testo del 1942. Il testo che abbiamo ricevuto dalla Camera è meno innovativo di quello che avevamo licenziato originariamente dal Senato, comunque resta l'impianto di base. Per cui ci saranno delle novità per la formazione delle maggioranze, per il superamento del criterio dell'unanimità per l'uso delle parti in comune e sulle regole per la figura dell'amministratore. Potremmo dire - conclude Mugnai - che abbiamo posto le fondamenta, ulteriori miglioramenti potranno essere introdotti in seguito». Anche il senatore del Pd Giovanni Legnini, primo firmatario della proposta di legge, parla di «riforma storica», «che tocca direttamente la vita quotidiana di molti milioni di famiglie italiane. Finalmente si rende più agevole la formazione delle maggioranze assembleari, più stringenti e trasparenti gli obblighi degli amministratori, più moderna e attuale la disciplina delle parti comuni e, in generale, della vita in condominio».

Vediamo brevemente alcuni aspetti della nuova riforma. Intanto salta agli occhi che la nuova normativa dovrebbe rendere più rapide le decisioni e utilizzare al meglio la figura dell'amministratore che dovrà essere professionalmente qualificato. Altro punto che farà felici gli animalisti, e un po' meno coloro che li temono, è la liberalizzazione della detenzione di piccoli animali in casa e ci auguriamo che la parola piccoli sia confermata dal buon senso.

---

Altro aspetto che ha reso tesi e duri i rapporti tra coinquilini, quello del riscaldamento, trova spazio. Infatti chi si vuole 'staccare' dall'impianto centralizzato può farlo senza dover aspettare il consenso dell'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale.

Un punto di civiltà è quello relativo alla messa a norma in sicurezza e all'eliminazione delle barriere architettoniche del palazzo, in questo caso basterà che in assemblea siano presenti i condomini che rappresentano un terzo dei millesimi condominiali e sarà sufficiente la maggioranza favorevole della metà più uno.

Non ci sarà uno specifico registro degli amministratori di condominio, ma saranno richiesti alcuni requisiti come il godimento dei diritti civili, il titolo di studio, la formazione specifica in materia, l'assicurazione professionale. L'amministratore, inoltre, all'atto della nomina dovrà presentare ai condomini una polizza individuale di responsabilità civile atta a coprire gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Gli oneri di questa sono a carico dei condomini. È singolare che sia richiesta ad un amministratore di condominio una trasparenza ed una linea morale non sempre richiesta per altri amministratori!

Migliorato anche il diritto d'accesso agli atti condominiali che si potranno ottenere in copia.

In generale viene prevista una forte modernizzazione se è vero che si può predisporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. Chissà, per condomini grandi e numerosi se si arriverà ad una pagina Facebook o a profili Twitter.

Via libera, inoltre, agli impianti di ricezione televisiva anche individuali con tutte le conseguenze di impatto ambientale che ben conosciamo.

Perché diventi un luogo di vera partecipazione e non solo una lista infinita di deleghe, interessante la possibilità di nomina del consiglio di condominio formato da 3 membri se vi sono almeno 11 appartamenti.

Finalmente ci sarà anche un dato certo sulle morosità se è vero che l'amministratore avrà l'obbligo di mettere in atto un decreto ingiuntivo entro sei mesi dal momento in cui risulti la morosità.

---

Vi è poi l'obbligo di rendiconto di bilancio, la redazione dello stato patrimoniale del condominio e una sua relazione. A tal fine, occorrerà conservare per almeno 10 anni, al pari delle Pubbliche Amministrazioni, la documentazione. Bisognerà, inoltre, cosa oggi già molto usata, accendere un Conto Corrente condominiale.

Insomma ci auguriamo che oltre il look legislativo, ci sia anche la possibilità di rifarsi un look relazionale affinché la vita all'interno dei nostri palazzi sia pervasa da un'attenzione non solo alle cose che non vanno, ma anche ad una voglia di guardarsi positivamente gli uni con gli altri.