
Nuova vita in condominio

Autore: Adriano Pischetola

Fonte: Città Nuova

La recente riforma cerca maggiore snellezza operativa e maggiore trasparenza nei rapporti tra i condomini e l'amministratore, ma anche qualche diritto in più per i singoli, come l'autonomia nel riscaldamento, e sanzioni più onerose per chi infrange le regole. Il parere dell'esperto

Dal 18 giugno, cioè da oggi, è entrata in vigore una **nuova disciplina per il condominio** (legge 11 dicembre 2012 n.220 pubb. su G.U. n.293 del 17.12.2012). Lo spirito della riforma sembra essere quello di semplificare le modalità di funzionamento di una realtà (quella del condominio) che a volte può richiedere un più equo contemperamento tra ragioni dei singoli e ragioni della collettività condominiale, ma spesso esige regole più trasparenti e snelle (rispetto a quelle sinora in vigore) .

Nei rapporti tra singolo e collettività (condominiale) viene innanzitutto in rilievo la precisazione di un principio sinora controverso, e cioè che **il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento**, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta peraltro tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

È poi previsto che **le norme del regolamento condominiale non possano vietare di possedere o detenere animali domestici**: disposizione questa che dovrebbe superare e derogare a qualsiasi divieto in senso contrario eventualmente contenuto nei regolamenti già in vigore, trattandosi di una disposizione che assume una valenza – per così dire – di carattere sociale.

Sul piano di una maggiore **trasparenza e snellezza dei rapporti fra i condomini o fra questi e l'amministratore** assumono rilievo quelle disposizioni che:

a) richiedono per le delibere "ordinarie" dell'assemblea in seconda convocazione una maggioranza più tenue (quella dei soli condomini intervenuti – e non più rappresentanti "il terzo dei partecipanti" – anche se devono integrare sempre almeno "un terzo del valore dell'edificio");

b) stabiliscono di allegare il regolamento del condominio al solo registro dei verbali delle assemblee (e non più la sua trascrizione in un fantomatico registro dell'associazione professionale dei proprietari

dei fabbricati, come prima prevedeva la legge). Questo per far sì che sia prontamente consultabile dai condomini interessati;

c) prevedono l'obbligatoria comunicazione (da parte dell'amministratore) dei locali ove sono custoditi i registri dell'"anagrafe condominiale", quello dei verbali delle assemblee, quello della nomina e revoca dell'amministratore e quello di contabilità;

d) consentono di convocare l'assemblea dei condomini – ma sempre in forma scritta – con una comunicazione inoltrata almeno cinque giorni prima dell'adunanza a mezzo posta raccomandata, pec (posta elettronica certificata), fax o tramite consegna a mano: quindi non saranno più valide le convocazioni in forma orale;

e) sanciscono il principio della forma scritta della delega (che può essere conferita a terzi da un condomino per rappresentarlo in assemblea, ma non all'amministratore: principio questo fino non in vigore), con l'unica limitazione per cui se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto del condominio e del valore proporzionale (cioè più di 200 millesimi).

A proposito dell'amministratore, la sua nomina diventa obbligatoria nei soli edifici con più di otto (e non più quattro) condomini e può essere subordinata alla presentazione di idonea polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile relativa agli atti da lui compiuti nell'esercizio dell'incarico affidatogli. Dovranno essere resi conoscibili “sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi” – come dice ora la legge – le sue generalità, il domicilio e i recapiti, anche telefonici (così come dell'eventuale persona che svolga funzioni analoghe a quello dell'amministratore, in sua mancanza) e soprattutto all'atto dell'accettazione della nomina, l'amministratore dovrà specificare analiticamente, a pena di nullità della stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Attenzione alle sanzioni per le infrazioni al regolamento! Possono essere stabilite prevedendo il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800, facendo confluire le somme eventualmente così riscosse in un fondo per le spese ordinarie: finora era previsto per tali sanzioni il pagamento di una cifra veramente irrisoria (non superiore a lire cento!).

E infine attenzione ad inoltrare all'amministratore copia dell'atto di vendita quando si trasferisce a terzi il proprio immobile: si potrebbe diversamente essere tenuti a versare gli oneri condominiali, solidalmente con il nuovo proprietario/acquirente.