

L'annuncio di Salvatore Torrisi, relatore della riforma: a settembre il ddl all'esame della camera

Condominio, restyling in corso

Prevista l'istituzione di un fondo che assicuri gli indennizzi

Pagina a cura
di ALESSANDRO CASSANO
e GIANFRANCO DI RAGO

Riforma del condominio: approvazione sprint alla camera. Il ddl attualmente in discussione in commissione giustizia potrebbe infatti essere approvato entro il prossimo mese di luglio, in modo da poterne iniziare l'esame in parlamento alla ripresa dei lavori dopo l'estate. *ItaliaOggi* Sette ne ha parlato con Salvatore Torrisi, relatore del disegno di legge n. 4041, trasmesso alla camera dei deputati nello scorso mese di gennaio dopo l'approvazione in senato. Tra le principali proposte di modifica all'esame della commissione si segnala, in particolare, l'istituzione di un fondo di garanzia presso il ministero dell'economia e delle finanze per assicurare un indennizzo ai condomini a seguito di accertata responsabilità degli amministratori e che dovrebbe così evitare che questi ultimi siano costretti a stipulare apposite polizze per il non corretto esercizio della propria attività. Ma si parla anche di attribuire la capacità giuridica al condominio e di istituire presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio un repertorio catastale dei condomini e dei loro amministratori.

Domanda. Perché la riforma del condominio e quali sono i principi cardine su cui si fonda?

Risposta. La proposta di riforma, approvata in prima lettura dal senato, mira a un riordino complessivo della disciplina in materia di condominio dettata dal codice civile. La necessità di una revisione del quadro normativo del condominio negli edifici deriva dall'insufficienza della disciplina civilistica, dalla necessità di superamento del concetto di verticalità del condominio e dal conseguente adeguamento alle nuove realtà edilizie (villette a schiera, supercondomini), nonché dall'esigenza di recepire normativamente gli indirizzi giurisprudenziali divenuti prevalenti in una massa enorme di con-

tenziosi civili, che la riforma intende contribuire a ridurre in misura significativa.

D. Attualmente a che stato è l'iter di approvazione della riforma? Entro quanto tempo potrà essere approvata definitivamente?

R. In questa fase la riforma è all'esame della commissione giustizia della camera e sono in corso le audizioni di giuristi, esperti e rappresentanti dei proprietari, degli amministratori di condominio e dei conduttori. L'auspicio è quello di approvare il testo entro il mese di luglio in modo da poterne iniziare l'esame in parlamento alla ripresa dei lavori dopo l'estate.

D. Quali sono le principali proposte di modifica attuate o semplicemente presentate alla camera in relazione al testo del ddl approvato dal senato?

R. Tra le novità introdotte dalla riforma si segnalano: a) l'estensione dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio al condominio c.d. orizzontale e al supercondominio; b) la procedura urgente per i lavori della messa in sicurezza del condominio in caso di pericolo e la previsione dell'intervento cautelare dell'autorità giudiziaria; c) l'abbassamento del quorum richiesto per deliberare sulle modificazioni di uso e sulla sostituzione delle parti comuni e per deliberare sulle innovazioni; d) l'ulteriore abbassamento del quorum per deliberare sulle innovazioni di utilità sociale; e) le nuove regole per la costituzione dell'assemblea e per le relative deliberazioni e la disciplina della convocazione dell'assemblea; f) il rafforzamento della figura dell'amministratore di condominio e l'ampliamento della responsabilità connessa alla gestione condominiale; g) l'introduzione dell'obbligo di polizza di assicurazione per gli atti compiuti dall'amministratore; h) la possibilità di effettuare trascrizioni a favore e contro il condominio; i) l'istituzione del registro degli amministratori presso le camere di commercio; l) la nuova disciplina della riscossione dei contributi dovuti dai

singoli condomini. Le principali proposte di modifica presentate alla camera riguardano invece: a) l'attribuzione della capacità giuridica al condominio per diventare un soggetto di diritto autonomo rispetto agli stessi condomini e quindi centro di imputazione di obblighi e di diritti; b) l'istituzione presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio del repertorio catastale dei condomini e loro amministratori; c) l'istituzione del Fondo di garanzia presso il ministero dell'economia e delle finanze (al posto della polizza assicurativa) al fine di assicurare un indennizzo ai condomini a seguito dell'accertata responsabilità dell'amministratore.

D. La riforma prevede quindi degli strumenti particolari attraverso i quali si possa recuperare più facilmente il credito del condominio nei confronti dei condomini? Non pensa che sia un tempo troppo breve quello di quattro mesi per il recupero giudiziale dei crediti scaduti?

R. Sì, la proposta di legge per la riforma del condominio specifica che per la riscossione delle somme dovute dai condomini l'amministratore può attivare la procedura di ingiunzione senza dover richiedere una preventiva autorizzazione all'assemblea. Credo che il termine di quattro mesi sia giusto per evitare che il credito cresca e diventi più difficile recuperarlo.

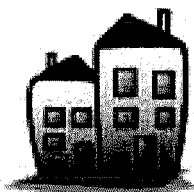
D. Cosa ne pensa dell'attribuzione della personalità giuridica al condominio e quali sono i motivi che hanno portato a non proporla, almeno in prima battuta, nel progetto di riforma della disciplina condominiale?

R. L'obiettivo di fondo della riforma è quello di un aggiornamento e non di una revisione radicale della disciplina del condominio, perché il nostro codice civile, sostanzialmente, ha retto al passare del tempo. Pertanto l'attuale riforma ribadisce i principi della preminenza dell'autonomia privata rispetto al principio di maggioranza e la configurazione pluralistica dell'istituto del condominio.



LA RIFORMA IN PILLOLE

Nomina dell'amministratore: l'assemblea potrà deliberare che l'amministratore presti idonea garanzia per l'espletamento del proprio incarico prima di ricevere la nomina



Se i condomini lo richiedono, l'amministratore, all'atto dell'incarico, dovrà presentare ai medesimi una polizza di garanzia per gli atti compiuti nell'espletamento del mandato, a tutela del condominio. Infatti, se richiesta, la mancata presentazione della predetta polizza determinerà la nullità del contratto che lega amministratore e condomini. I massimali della polizza non potranno essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea. Alla Camera è stato però suggerita come alternativa l'istituzione di un Fondo di garanzia presso il ministero dell'economia e delle finanze al fine di assicurare un indennizzo ai condomini a seguito dell'accertata responsabilità dell'amministratore

Nel luogo di accesso al condominio dovrà essere esposta una targhetta recante le generalità dell'amministratore

Maggiore trasparenza relativamente all'amministrazione del condominio. Infatti in ogni edificio dovrà essere esposta una targa con l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. La targa dovrà essere affissa nel luogo di accesso al condominio

Il conto corrente dell'amministratore e quello del condominio dovranno essere necessariamente separati e quest'ultimo dovrà essere sempre accessibile a fini informativi ai condomini

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. È inoltre prevista la possibilità per ciascun condomino di accedere al conto del condominio per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica

Applicabilità della disciplina delle parti comuni ai supercondomini e ai villaggi residenziali

Il ddl di riforma estende la disciplina codicistica prevista per il condominio anche ai supercondomini e ai villaggi residenziali, ovvero a quelle grandi strutture, sempre più diffuse nella realtà attuale, che vedono la presenza di più unità abitative in contesti caratterizzati da aree e servizi comuni (piscine, campi da tennis, palestre, parcheggi ecc.)

Maggiore flessibilità e trasparenza nei modi di acquisto e godimento delle parti comuni degli edifici

La riforma del condominio promette anche una maggiore flessibilità nella gestione delle parti comuni, garantendo la possibilità di modificarne la destinazione d'uso con delibere assembleari adottate a maggioranza qualificata. Da sottolineare, poi, la possibilità di procedere alla trascrizione nei registri immobiliari delle anzidette deliberazioni

Più facile il distacco dei singoli condomini dall'impianto centralizzato

Se il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento non comporta notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini il singolo proprietario potrà decidere di staccarsi ma in tal caso il rinunziante resterà comunque tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e a quelle per la sua conservazione e messa a norma

Salvatore
Torrisi