

## **Le novità per il condominio**

Via libera al disegno di legge che modifica la normativa

Il «nuovo» condominio prende forma. La commissione Giustizia del Senato ha dato il via libera giovedì al Ddl unificato elaborato dal comitato ristretto guidato dal relatore Franco Mugnai (sulla base del testo inizialmente presentato nel settembre 2002 da Ettore Bucciero). Il provvedimento è stato licenziato con alcune modifiche di merito rispetto alle soluzioni proposte. Al "condominio" non è stata riconosciuta piena personalità giuridica, ma una parziale "soggettività". Nei confronti dell'ente condominio, infatti, si potranno effettuare trascrizioni nei registri immobiliari, sia a favore che contro. La figura dell'amministratore di condominio esce rafforzata nei poteri. Ma coerentemente sono state ampliate le responsabilità connesse alla gestione condominiale, con la possibilità di siglare polizze assicurative a tutela dei proprietari degli immobili anche con riguardo alla normativa sulla sicurezza. Sono stati fissati, inoltre, tetti al prelievo di fondi da parte dello stesso amministratore. Ai condomini con più di nove unità immobiliari è concessa la facoltà di indicare per ciascun trimestre le somme alle quali l'amministratore potrà attingere senza dover chiedere la preventiva autorizzazione assembleare. La quota dovrà essere commisurata al bilancio preventivo e non, come indicato in un primo momento, al bilancio di cassa degli anni precedenti. È stato chiarito poi che i condomini non morosi devono essere "perseguiti" dopo quelli morosi, e che è preciso dovere dell'amministratore procedere contro questi ultimi con tempestività, salvo rispondere personalmente dell'eventuale negligenza. Per quanto concerne i conduttori, il testo di riforma ne accresce gli spazi di partecipazione alle assemblee e alle decisioni su servizi comuni e spese connesse, ma sancisce a loro carico l'obbligo di "rispondere" prima dei proprietari-locatori in caso di inadempienze. Nella direzione di una maggiore trasparenza nella gestione del condominio vanno altre due norme approvate ieri. In primo luogo, si prevede che all'esterno dell'edificio sia posta una targhetta con i recapiti dell'amministratore. Su un piano diverso, si è stabilito che nel caso in cui una parte potenzialmente comune sia posta nell'esclusiva disponibilità di qualcuno, ne deve essere esplicitamente dichiarata la destinazione d'uso. Ha trovato, infine, conferma il superamento del principio dell'unanimità per deliberare il cambiamento di destinazione di parti comuni che abbiano perduto la loro funzione.

### **Casa e norme: la riforma in arrivo**

Un nuovo codice per il condominio

Le norme condominiali, contenute nel Codice civile, risalgono al lontano 1942. Da allora il Parlamento non è mai riuscito a intervenire ed è stata la giurisprudenza, con oscillazioni spesso "da funambolo", a tentare di adattare al mondo moderno. È quindi meritorio e nello stesso tempo arduo che per la prima volta vari progetti di legge siano stati riuniti in un testo unificato che la maggioranza sta tentando di portare al varo e che ha ricevuto giovedì scorso il primo via libera dalla Commissione Giustizia del Senato. Il risultato è un insieme di disposizioni non sempre armoniche su cui c'è (forse) ancora da lavorare. Il testo del disegno di legge non si limita a consolidare in norme le conclusioni più recenti della Cassazione, ma ha infatti l'ambizione di creare qualcosa di totalmente nuovo. Vediamo in questa pagina una sintesi dei principali cambiamenti in itinere.

#### *Il nuovo concetto di condominio*

Finora era considerato come condominio uno stabile a sviluppo verticale, dotato per forza di parti comuni (tetto, muri portanti, scale, fondazioni eccetera). Ora, con l'articolo 1117-bis del Ddl pare si intenda far rientrare nella definizione non solo i supercondomini (insiemi di palazzi con beni comuni come portineria, giardini, garage) ma anche i complessi "orizzontali" di villette singole o a schiera, che, fino a oggi, potevano scegliere tra le regole della comunione e quelle del condominio, a seconda delle opportunità o delle norme del regolamento contrattuale. Restano irrisolti i problemi

dei complessi consortili, insiemi di più palazzi serviti da strade di collegamento, da illuminazione, rete idrica e fognaria e parcheggi comuni a cui possono partecipare anche i Comuni, con opere di urbanizzazione primaria. Resta ambiguo anche l'inquadramento dei complessi in multiproprietà, costituiti con difficili commistioni tra condominio, comunione, azionariato diffuso, trust di diritto estero e altro ancora. Altro nodo non sciolto, per i grandi complessi, è lo scontro tra le norme del Codice civile sulla servitù e quelle sul condominio che, per esempio, impediscono di chiarire la suddivisione delle spese di manutenzione delle strade di cui alcuni non hanno la proprietà, ma solo il diritto di passaggio.

#### *L'uso singolo delle parti comuni*

L'ambizione di giungere a una regolamentazione globale del pianeta condominio ha portato alla cancellazione dell'articolo 1139 del Codice, che fa riferimento alle norme sulla comunione per quanto non espressamente previsto da quelle condominiali. Se così fosse il Ddl amputerebbe la regolamentazione del condominio di norme indispensabili, conferendo inoltre al condominio eccessivi poteri rispetto al singolo. Risulterebbe inapplicabile, per esempio, l'articolo 1102 del Codice che prevede la libertà del singolo di servirsi (anche con opere edili) delle parti comuni, alla condizione di non creare pregiudizi agli altri. Sarebbe così reso impossibile, tra l'altro, il recupero abitativo dei sottotetti privati senza l'assenso dell'assemblea all'apertura di lucernari nel tetto che invece è comune.

L'impossibilità di ricorrere alle regole della comunione è sconsigliabile in certi casi critici, come quelli dei mini-condomini costituiti da villette bifamiliari con appartamenti sovrapposti.

Pensiamo, ad esempio, al caso della ricostruzione di una terrazza a lastrico solare a uso esclusivo: chi la utilizza pagherebbe solo un terzo della spesa mentre l'unica persona che vi abita sotto dovrebbe sostenerne i due terzi. Il che è, evidentemente, iniquo.

#### *Modifica millesimi*

Rimane irrisolto dal progetto di riforma l'argomento-principe delle liti condominiali: la modifica dei regolamenti condominiali contrattuali e soprattutto dei millesimi. Sulle condizioni per la modifica di quelli di proprietà (errore nella stesura, innovazioni di vasta portata) e di quelli di gestione (accettazione protratta nel tempo) la Cassazione si è espressa anche a Sezioni unite, per poi contraddirsi in pieno pochi mesi dopo.

### **Doppia maggioranza per la modifica d'uso**

Maggiore rigidità delle destinazioni d'uso dei beni condominiali a proprietà collettiva o privata. È questo uno dei piatti forti del Ddl in itinere. La modifica può avvenire solo con l'assenso della maggioranza dei condomini con 2/3 dei millesimi e deve essere comunque approvata da metà più uno dei proprietari di unità immobiliari aventi analoghe destinazioni d'uso, a pena di annullabilità della delibera. Sono dettate tutele particolari (affissione della convocazione di assemblea, procedure giudiziarie di urgenza per impedire la modifica).

#### *I dubbi*

Questa doppia maggioranza rende più difficile deliberare. Resta poco chiaro se, per i locali privati, ci si rifà alla destinazione d'uso catastale, urbanistica, amministrativa-comunale o a quella definita come tale dal regolamento condominiale. Quando, poi, due usi delle parti comuni sono omogenei? Lo sono la trasformazione di un vano scale in gabbia per l'ascensore? E la costruzione di box in un cortile che ospitava posti auto? E l'ex portineria affittata come residenza? Sono vietati anche i cambi d'uso delle proprietà singole con opere, se recano danno alle parti comuni o a quelle altrui o ne diminuiscono il valore. Ma i casi di confine restano incerti (esempio: trasformazioni di bar in piano-bar notturni).

### *Delibere*

Insieme al regolamento condominiale contrattuale diventano trascrivibili e opponibili a terzi le delibere che impongono, vietano o modificano le destinazioni d'uso delle parti comuni o «delle unità immobiliari di proprietà esclusiva» (disposizione, quest'ultima, che creerebbe infiniti problemi pratici e giuridici). In dubbio anche la trascrivibilità di un atto come una delibera assunta a maggioranza.

### **Un rappresentante con poteri molto ampi**

Per sciogliere il nodo gordiano dei complessi supercondominiali (condomini costituiti da diversi edifici più o meno autonomi), si procede alla maniera di Alessandro Magno: lo si taglia con un deciso colpo di spada. Ogni palazzo elegge, a maggioranza delle "teste" e a due terzi delle quote, un rappresentante. Se non ci si riesce, si procede (addirittura) per sorteggio.

### *I poteri del rappresentante*

Questo rappresentante ha grandissimi poteri. Cioè tutti quelli «inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, a precisare il valore proporzionale delle singole proprietà e ad esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata, nonché di concorrere all'approvazione delle delibere» sulla modifica d'uso delle parti comuni, compresa l'esecuzione delle relative trascrizioni. Questi poteri non possono essere limitati, nemmeno con un mandato circostanziato scritto. Insomma, l'abdicazione dei diritti dei condomini in favore del rappresentante è pressoché totale.

### *Le conseguenze*

Quindi se, per esempio, un condomino sorteggiato decide insieme ad altri due o tre di sostituire un giardino del supercondominio con un parcheggio per auto, niente, a rigore, potrebbe impedirglielo. Il meccanismo previsto resta comunque inefficace se il supercondominio è composto da singole villette e pericolosissimo se si tratta di un complesso in multiproprietà in una località di vacanze, in cui in genere l'assemblea condominiale è una finzione e persone designate dal gestore del complesso finiscono per accentrare tutte le deleghe dei comproprietari

### **Assemblea irregolare, delibera annullabile**

Viene dato l'imprimatur di legge alle più recenti interpretazioni della Cassazione sul problema delle delibere annullabili. Ricordiamo che le decisioni nulle è come se non fossero mai state prese e sono perciò impugnabili in qualsiasi momento, perfino da chi ha votato a favore. Viceversa le delibere annullabili possono essere impugnate solo entro trenta giorni da quando il condomino ne è venuto a conoscenza, e solo dagli assenti che non hanno delegato o dai dissenzienti in assemblea (a cui sono equiparati, dalla giurisprudenza, gli astenuti). La riforma del condominio prevede che le decisioni prese in assemblee irregolarmente costituite siano semplicemente annullabili entro 30 giorni, e non più nulle. Applicando una sentenza della Corte costituzionale (2 febbraio 1990, n. 49), si dichiara la sospensione di diritto di questo termine nel periodo dal 1° agosto al 15 settembre di ciascun anno. Inoltre, la decadenza entro 30 giorni del termine di impugnazione è sospesa in caso di procedure di conciliazione presso le Camere di Commercio o presso associazioni dei proprietari, degli inquilini o degli amministratori condominiali. È chiaro l'invito a prevedere, nei regolamenti, clausole di conciliazione di questo tipo. Resta però irrisolto un dubbio tipico dell'attuale giurisprudenza: se con «conciliazione» si intenda qualcosa di diverso dall'arbitrato previsto dal Codice (rituale o irrituale che sia) o se lo si comprenda in tale definizione.

### *Delibere nulle*

Restano nulle, viceversa, le delibere contrarie a norme di ordine pubblico, quelle che avrebbero dovuto esser prese con unanimità dei voti e quelle che pretendono di decidere in merito a proprietà o diritti del singolo condomino o di estranei al condominio.

### **Se il vicino non paga risponde in proprio**

I creditori del condominio non potranno più rifarsi indifferentemente sul patrimonio del condomino moroso o su quello di qualunque altro condomino, anche in regola con i pagamenti. Dovranno, infatti, prima procedere all'esecuzione forzata del solo individuo che non ha pagato: i beni dei condomini in regola sono al riparo almeno finché quelli di chi non ha pagato sono sufficienti a soddisfare le pretese dei creditori stessi. Regole odierne

Oggi, invece, ciascuno dei proprietari può essere costretto a pagare quanto dovuto dall'intero condominio o anche da uno solo dei vicini di casa. A sua volta il condomino preso di mira, una volta saldato il debito, può rivalersi, anche in causa, contro tutti i vicini di casa. Quindi, oggi gli avvocati del creditore tendono a chiamare in causa il condomino più benestante o quello più influenzabile per avere la sicurezza di incassare il debito. Il giudice può vietare che il condominio sospenda ai condomini morosi l'uso dei servizi comuni suscettibili di godimento separato di utilità essenziale (acqua, riscaldamento, luce), ma questo divieto non può avere durata superiore a sei mesi.

### *Paga l'inquilino*

L'inquilino diviene responsabile direttamente delle spese non pagate rispetto al condominio (oggi è solo il proprietario a doverne rispondere, per poi rifarsi contro l'inquilino stesso). Non solo, assume, al posto del locatore, il diritto di voto per quanto riguarda l'ordinaria amministrazione, salvo patto contrario contenuto nel contratto di locazione. E, a questo punto, potrebbe anche impugnare la delibera in giudizio.

### *Chi acquista*

L'acquirente di un appartamento può liberarsi dal vincolo di solidarietà per i debiti condominiali maturati dal venditore (relativi all'anno in corso e a quello precedente), se comunica all'amministratore copia conforme del rogito.

### **Nuova ripartizione per rifare le scale**

Una piccola rivoluzione è introdotta nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, prevedendo l'obbligo di pagare anche per «i locali che costituiscono corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale» (per esempio i box in cortile, anche se rappresentano l'unica proprietà del condomino). Nulla si afferma, invece, rispetto ai condomini che abitano al piano terra e ai negozi che hanno accesso solo dalla strada, che la maggioranza dei giudici ritiene estranei alla spese di manutenzione ordinaria e, spesso, anche da quelle di manutenzione straordinaria. Tuttavia, una tale discriminazione sarebbe incomprensibile.

### *La ripartizione delle spese*

Viene cancellata la disposizione della ripartizione delle spese «per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo» (salvo diverse statuizioni nel regolamento condominiale contrattuale). Forse si tratta di un errore, perché il successivo comma (che tratta del concorso nella metà della spesa), diviene poco comprensibile. Non si tocca la questione della manutenzione delle pareti e delle

finestre sul vano scale, altro argomento molto dibattuto dai tribunali. Ascensore dimenticato? La modifica all'articolo 1124, al di là dei giudizi di opportunità, sembra non chiara. Nulla si dice della ripartizione delle spese dell'ascensore, ignorata dal Codice civile perché negli Anni '40 era un impianto assai raro negli stabili: la giurisprudenza la aggancia sempre a quella delle scale. Non si accenna, quindi, nemmeno al dilemma della divisione dei costi per la prima installazione dell'ascensore o per la messa in sicurezza rispetto alle leggi: in base ai millesimi scale? O in base a quelli di proprietà, come sembra indicare la giurisprudenza più recente?

### **L'amministratore è sotto stretto controllo**

Vengono dettate numerose disposizioni sulla nomina dell'amministratore soprattutto per risolvere il nodo del passaggio di consegne al proprio successore, in caso di mancato rinnovo o di revoca dell'incarico. Tra queste il divieto di trattenere la documentazione del condominio, in attesa di risolvere le proprie pendenze; l'impossibilità di proroghe all'infinito per mancanza di una nuova nomina; la fissazione dei costi del "passaggio di mano". Sono moltiplicati i motivi di revoca per giusta causa, che vengono specificati: ad esempio, ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore, confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale o di altri palazzi, mancata riscossione forzata di somme, inerzia nel controllo sulla sicurezza degli impianti. La mora. Se l'amministratore non mette in mora i condomini inadempienti passati trenta giorni da quando il credito è divenuto esigibile e non fa causa entro tre mesi, rischia di dover pagare di tasca sua. Ha diritto e dovere di tenere aggiornata l'anagrafe con i nomi dei proprietari, i dati catastali degli immobili e la documentazione di sicurezza, potendo perfino citare in giudizio chi non collabora. L'attuazione delle delibere. Il disegno di legge sembrerebbe dare all'amministratore anche un potere anomalo: il monopolio della rappresentanza in giudizio per l'attuazione delle delibere che riguardano la sostituzione delle parti comuni ovvero il cambio d'uso. Solo lui, e non tutti i condomini, come accade oggi, potrebbe ricorrere in giudizio. Tra le informazioni che l'amministratore dovrebbe dare andrebbe forse inserita anche l'esistenza di condanne e di processi penali in corso.

### **In banca fondi distinti da quelli personali**

Viene riconosciuta la necessità (ormai pacifica, in giurisprudenza), di un conto corrente condominiale proprio per ogni condominio, per distinguere nettamente il denaro appartenente agli abitanti del palazzo da quello personale dell'amministratore e da quello di altri condomini. Devono essere identificate modalità di verifica del conto nonché di presa di visione di tutta la documentazione da parte di ogni condomino, che potrà ottenere, pagandole, fotocopie con attestazione di conformità all'originale. Il consiglio. È sancito per la prima volta nel Codice civile il ruolo del consiglio di condominio, nominato quando gli appartamenti sono più di nove e composto da almeno tre condomini, che ha funzioni consultive, di controllo e di sostituzione dell'amministratore, quando manca. Polizza e fidejussione. Il Ddl dà la facoltà di imporre una polizza di responsabilità civile e una garanzia fidejussoria, ma solo con la maggioranza prevista per le innovazioni. Oggi invece nulla vieta di chiederla anche con meno voti. La fidejussione, poi, è un problema. Innanzitutto perché finisce per pagarla il condominio. In secondo luogo, perché assicurazioni e banche non rilasciano facilmente questa garanzia. Infatti anche un professionista che amministra pochi stabili e che offre garanzie patrimoniali personali limitate, finisce per gestire bilanci condominiali molto elevati. Chi mai rischierà di "coprirlo"? Pertanto le fidejussioni dovrebbero essere obbligatorie, con un ente terzo chiamato a gestire una cassa comune a più professionisti, che copra le fidejussioni di ciascuno, secondo criteri stabiliti dalla legge (come succede in Francia).

## **Con il rendiconto anche una relazione annuale**

Il nuovo testo fissa regole su come va redatto il rendiconto del condominio, che addirittura dovrebbe prevedere una relazione scritta sull'andamento dell'anno, simile a quella societaria. Ambigua l'affermazione che deve essere per cassa «e» per competenza, due criteri in genere alternativi. Si precisa che «devono essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti; una sola colonna per le entrate, dove annotare le quote di spese riscosse e tante colonne di spesa, ciascuna per ogni voce omogenea di spesa».

## **Registri e verbali**

Viene curata la compilazione e il passaggio di mano dei registri condominiali. Sarebbe opportuno prescrivere che il verbale va scritto, riletto e controfirmato in corso d'assemblea. Troppo spesso, infatti, viene scritto dopo e inviato via posta e, pur non essendo completo o esatto, non è impugnabile, se firmato dal presidente. Interessante sarebbe stato ipotizzare un'eventuale registrazione fonografica.

### *I prelievi*

Quando l'edificio ha più di nove unità immobiliari, si possono porre limiti ai prelievi che l'amministratore può liberamente fare dal conto, imponendo la contro-firma di un condomino delegato. Oggi, tuttavia, anche nei condomini con un numero minore di appartamenti si può inserire nel regolamento o nell'incarico all'amministratore una previsione del genere, pensata evidentemente per evitare la fuga con la cassa. Perciò quella che appare come una forma di tutela in più si rivela invece un vincolo. L'errore nasce probabilmente nell'iter di modifica di un precedente comma che poneva invece prescrizioni molto rigide che, potevano forse bloccare i finanziamenti a opere validamente deliberate da parte di una minoranza dissenziente.

## **Consenso più difficile su antenne e altre opere**

Le opere volte alla sicurezza degli impianti, alla eliminazione delle barriere architettoniche, all'installazione di antenne satellitari, alla creazione di nuovi parcheggi ai sensi della legge Tognoli, alla contabilizzazione dell'impianto calore (impianti centralizzati ma con regolazione autonoma della temperatura) vanno votate con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che possiedano la metà delle quote.

Si noti che la disposizione rende più difficile (e non più facile) il consenso per quanto attiene le barriere, i "padelloni" satellitari e la contabilizzazione del calore, consenso che ora è concesso più facilmente. Ci si dimentica, però, di regolare nello stesso modo la trasformazione di impianti centralizzati in unifamiliari con provato risparmio energetico.

### *Impianti non a norma*

Il nuovo articolo 1122-bis stabilisce nuove procedure di tutela in caso di impianti non a norma, con possibilità di revoca dell'incarico all'amministratore e piani di intervento. Sono ammesse anche ispezioni e perizie all'interno delle proprietà private, persino quando il condomino sia in regola con la relativa documentazione amministrativa (collaudo, dichiarazione di conformità alle norme).

### *Le tutele*

Si indica però come procedura solo la denuncia di danno temuto ai sensi dell'articolo 1172 del Codice civile, una misura preventiva. Il Ddl non menziona strumenti cautelari efficaci quando il danno è stato fatto, quali l'azione di spoglio o di manutenzione oggi attivabili in base agli articoli 669-bis e seguenti del Codice di procedura civile. Sarebbe forse opportuno far riferimento, più genericamente, a tutti i provvedimenti cautelari.

