

Varata la “piccola rivoluzione” del codice di condominio

Pubblicato: Venerdì 23 Novembre 2012



Alla luce della recentissima approvazione del nuovo assetto normativo, che regolerà la vita condominiale, la cosiddetta “**riforma del condominio**”, si possono fare alcune brevi considerazioni.

In primo luogo, per quanto riguarda la figura dell'amministratore, si deve osservare **come il legislatore abbia deciso di sostenere la professionalizzazione della figura dell'amministratore** di condominio: di fatto, privilegia, a torto o a ragione, chi già svolge l'attività di amministratore condominiale con serietà e dedizione dimostrata anche con l'aggiornamento e la preparazione professionale.

Nella riforma spicca la previsione normativa per cui l'amministratore, che durerà in carica due anni al posto di uno, debba adempiere per legge agli obblighi fiscali, compresa la gestione del conto corrente dedicato ed intestato al condominio, la redazione dello stato patrimoniale, corredato da una relazione accompagnatoria (oltre la conservazione decennale della documentazione, l'accensione di una polizza professionale, etc...).

Tale norma è un filtro all'accesso dell'attività dell'amministratore: mira a privilegiare chi esercita la professione “per mestiere” e a destituire, o per lo meno a scoraggiare, chi invece la esercita a titolo occasionale.

Il testo della riforma mette anche in chiaro come **la nuova figura dell'amministratore di condominio debba esser l'espressione di un “buon” cittadino**, dovendo lo stesso avere i requisiti di onorabilità. Il professionista dovrà, dunque, avere delle qualità morali, pena la revoca del mandato: assenza di precedenti reati contro il patrimonio, non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione e non deve risultare protestato; dovrà avere anche dei requisiti professionali (fino ad oggi NON richiesti), ovvero, un diploma di scuola media di secondo grado e aver sostenuto un corso di formazione ad hoc, oltre il citato aggiornamento professionale.

Spunti interessanti offrono, inoltre, le disposizioni che vanno a modificare i quorum deliberativi e costitutivi dell'**assemblea**, che **tante volte veniva convocata “per nulla”, o a cui comparivano sempre i soliti condomini** (*Quorum costitutivo. Abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione*

alla maggioranza dei partecipanti per 2/3 del valore. Fissato chiaramente il quorum costitutivo in seconda seduta in 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti. Quorum deliberativo generico per seconda convocazione. Maggioranza degli intervenuti per almeno 1/3 del valore.)

La procedura per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio sarà più snella, grazie ad un quorum meno impegnativo (la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi).

Si pensi che con lo stesso quorum potrà essere deliberata **l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica**, solare o comunque rinnovabile, anche da parte di terzi che conseguano, anche a titolo oneroso, un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

D'altro canto, merita certamente attenzione l'attribuzione (prima era inesistente) di un vero e proprio **potere sanzionatorio dell'amministratore** che potrà elevare sanzioni pecuniarie da 200 e, in caso di recidiva, sino a 800 euro (!!!).

Queste alcune "pillole" che ho deciso di porre in evidenza nel presente commento. Va da sé che la nuova riforma tocca altri e numerosi argomenti, come, per esempio, quello che **cancella tout court il divieto di tenere degli animali in casa**, o l'altro che stabilisce che **il condomino potrà rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento**, o di condizionamento, se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso, il rinunziante resterà comunque tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

In definitiva, solo la futura prassi, che in materia condominiale è stata poi trasposta in oltre 50 anni di giurisprudenza dagli esiti altalenanti, ci dirà se questa riforma, che **allo stato parrebbe gettare basi più solide della precedente normativa**, riuscirà a far governare (e a questo punto ad amministrare) in modo più efficiente le nostre case.

Il vademecum (in ordine alfabetico) delle novità della riforma

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it