

CONDOMINIO: "svolta" storica, la riforma è legge

Luigi Salciarini (Guida al Diritto) 20 novembre 2012

La riforma del condominio è legge. La commissione Giustizia del Senato ha approvato oggi la nuova disciplina del condominio. Il provvedimento, varato in sede deliberante attende la firma del Capo dello Stato. L'entrata in vigore è fissata sei mesi dopo la pubblicazione in "Gazzetta Ufficiale". Vediamo in sintesi le principali innovazioni.

La figura dell'amministratore - Molte le novità, a cominciare dalla figura dell'amministratore, che resterà in carica due anni e che dovrà rispondere a secondo precisi requisiti "di formazione e onorabilità". L'amministratore, inoltre, su richiesta dell'assemblea, dovrà stipulare una speciale polizza assicurativa a tutela dai rischi derivanti dalla professione svolta. A sostenerne le spese sarà il condominio.

La revoca dell'amministratore - Nel caso in cui l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale, i condomini possono, anche singolarmente, chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. L'amministratore, inoltre, al momento di accettare la nomina o il rinnovo deve obbligatoriamente specificare analiticamente l'importo del suo stipendio, senza avere diritto ad ulteriori compensi, a meno che non vengano deliberati dall'assemblea.

L'impianto di riscaldamento - Novità anche per una delle questioni più spinose e dibattute nelle estenuanti riunioni di condominio: il riscaldamento. Secondo le nuove norme, ci si potrà staccare dal riscaldamento centralizzato solo in caso di oggettivi problemi tecnici dell'impianto comune, che non siano stati risolti dal condominio nell'arco di un'intera stagione di riscaldamento. Il distacco non è comunque consentito se può causare squilibri tali da compromettere la normale erogazione di calore agli altri condomini o aggravare di spesa.

Quorum più bassi per la videosorveglianza - Sarà più snella, grazie ad un quorum meno impegnativo (la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi), la procedura per deliberare, ad esempio, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. 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 a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

Impianti che potranno essere installati anche per singole unità immobiliari, sia sul lastrico solare che su ogni altra idonea superficie comune, nonché sulle parti di proprietà esclusiva. L'assemblea, su richiesta dei condomini interessati, provvederà a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, al salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio.

Sito internet per controllare le spese - Stessa maggioranza anche per deliberare l'attivazione, a cura dell'amministratore e a spese dei condomini, di un sito internet del condominio, ad accesso individuale protetto da una parola chiave, per consultare e stampare in formato digitale i rendiconti mensili e gli altri documenti dell'assemblea.

Tutela delle parti comuni - Novità anche nella definizione e nella protezione delle cosiddette 'parti comuni', che includeranno ad esempio anche i sottotetti destinati appunto all'uso comune. Più severità, inoltre, per chi arreca danni o disturba: nel testo licenziato dalla commissione Giustizia della Camera vengono infatti meglio esplicitati concetti già definiti in giurisprudenza. Come ad esempio eventuali delibere dell'assemblea per la cessazione delle attività che incidono negativamente sulle cose comuni, e quindi anche sulla tranquillità comune.

Le tutele per gli animali domestici - Per quel che riguarda ancora la condivisione di spazi privati e comuni nel medesimo immobile abitativo, buone notizie in arrivo per chi ha in casa animali domestici. Le nuove norme, infatti, stabiliscono che i singoli regolamenti non possano in alcun modo precludere il possesso o la presenza di cani e gatti, né, tantomeno, porre limiti alle destinazioni d'uso di proprietà esclusiva.

La disciplina dell'assemblea

di **Luigi Salciarini***

** avvocato, esperto di diritto condominiale, autore di monografie, articoli e saggi sulla materia*

Il dissenso del singolo (Articoli 1132, 1133 e 1134 del Cc)

Praticamente immutate le norme riguardanti la prima il c.d. "dissenso" del singolo partecipante rispetto alle liti deliberate dall'assemblea, la seconda il reclamo all'assemblea contro i provvedimenti assunti dall'amministratore, e l'ultima il rimborso delle spese fatte autonomamente dal condomino, fatta eccezione per l'estensione di tale ultimo caso anche all'ipotesi, ben più ampia, di ogni attività di "gestione" delle parti comuni (effettuata dal predetto singolo senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea) e sempre con riferimento ad un'eventuale richiesta di rimborso.

La disciplina sull'assemblea (Articoli 1135 e 1136 del Cc)

Quale momento *clou* della normativa condominiale, la regolamentazione dell'assemblea è stata limitatamente interessata dalla riforma che ha circoscritto il suo intervento ad una sorta di *maquillage* delle regole ad essa applicabili.

Le attribuzioni ed il funzionamento di tale "organo" rimangono sostanzialmente gli stessi, con qualche intervento che si è contenuto nella sola finalità di un marginale miglioramento.

Andando per punti, relativamente all'assemblea, si è previsto:

- l'obbligo della **costituzione di un "fondo"** non solo per i lavori di manutenzione straordinaria (come secondo la precedente versione della norma) ma anche per le innovazioni, di importo corrispondente alle opere da eseguire;

- la possibilità di autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il **recupero del patrimonio edilizio** esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato;

- l'abbassamento del **quorum costitutivo dell'assemblea di prima convocazione** da due terzi dei partecipanti alla maggioranza dei medesimi (nel caso del computo delle c.d. "teste", e fermo restando il *quorum* di due terzi dei millesimi per quanto riguarda il valore, sempre limitatamente a detta prima convocazione);

- l'introduzione di un *quorum* costitutivo anche per l'**assemblea di seconda convocazione**, con la ripetizione dello stesso limite numerico (1/3 valore e 1/3 teste) già previsto dalla precedente versione dell'articolo 1136 c.c. per la deliberazione (cioè, per il *quorum* deliberativo) di tale successiva eventuale riunione. L'intervento legislativo appare piuttosto discutibile se si considera il fatto che detta modifica impedisce *tout court* all'assemblea di seconda convocazione di aprirsi

ed anche solo di procedere ad una semplice discussione, magari in attesa che qualche altro condomino, giungendo in ritardo, si renda comunque presente, consentendo il raggiungimento del numero minimo richiesto per decidere. Meglio sarebbe stato, come da molte parti suggerito, eliminare del tutto l'ipotesi di prima convocazione, nella pratica sostanzialmente inesistente e foriera di inutili complicazioni;

- l'inclusione nelle ipotesi che richiedono la maggioranza qualificata del comma 2 dell'articolo 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio) delle decisioni inerenti alle **azioni di tutela delle destinazioni d'uso** (articolo 1117 *quater* c.c.), delle deliberazioni riguardanti sia le fattispecie di innovazioni introdotte dal "nuovo" comma 2 dell'articolo 1120 (opere per la sicurezza e la salubrità, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico e quant'altro), sia l'installazione degli **impianti di videosorveglianza** sulle parti comuni (articolo 1122 *ter* c.c.), sia l'autorizzazione all'amministratore a partecipare ai predetti progetti, programmi o iniziative territoriali (di cui al comma 3 dell'articolo 1135 c.c.);

- l'estensione della prescrizione della maggioranza qualificata (due terzi del valore e maggioranza dei partecipanti) già prevista per le innovazioni ordinarie, all'ipotesi della deliberazione che prescrive le "adeguate modalità alternative di esecuzione" o le "cautele" ai sensi dell'articolo 1122 *bis* c.c. con riferimento ai c.d. "**impianti non centralizzati**".

L'impugnazione delle deliberazioni assembleari (Articolo 1137 Cc)

Leggero *restyling* per l'articolo 1137 c.c. recante la disciplina dell'impugnazione davanti all'Autorità Giudiziaria delle decisioni assembleari da parte del singolo condomino che ne assume l'invalidità.

Oltre al dissenziente ed all'assente, la riforma estende tale facoltà di contestazione anche al condomino che, presente alla riunione, si è semplicemente "astenuato" (omettendo di esprimere sia un voto favorevole, sia contrario), precisando che, per quest'ultimo soggetto, il termine decadenziale (sempre di trenta giorni) decorre, ovviamente, dal momento della riunione.

In merito a tale aspetto, un'ulteriore integrazione alla normativa già vigente è contenuta nell'ultimo comma del nuovo testo ove viene precisato che "*l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione*" e che per detta richiesta di "sospensione" si applicano le norme relativi ai procedimenti cautelari (libro IV, titolo I, capo III, sezione I, codice di procedura civile), con implicito riferimento alla giurisprudenza che da tempo ne aveva affermato un'identica natura.

Regolamento di condominio (articolo 1138 del Cc)

Anche in questo caso, le modifiche introdotte sono minimali e riguardano alcune integrazioni di mero coordinamento con le altre "nuove" norme, e, soprattutto, l'introduzione di un divieto, che pare assoluto, di limitare la detenzione di **animali domestici**. In particolare, la locuzione adottata ("*Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici*"), a parte l'incongruo riferimento alla "titolarità" (che, ovviamente, in via assoluta, non può certo essere messa in discussione), sembrerebbe riferirsi alla detenzione di animali attuata in qualsiasi luogo o pertinenza dell'edificio, comune o privata che sia.

L'innovazione appare apprezzabile soprattutto in riferimento alla giurisprudenza più moderna che considera il rapporto uomo/animale d'affezione come uno degli aspetti nei quali si estrinseca e realizza la "personalità", secondo modalità e parametri costituzionalmente garantiti (cfr., per esempio, l'articolo 2 Cost.).

Diversa regolamentazione, invece, sembra potersi adottare relativamente agli animali "non domestici", per i quali, fatti salvi i vincoli della normativa di settore, il regolamento condominiale (di

necessaria natura contrattuale) potrebbe continuare a poter prescrivere un divieto di detenzione all'interno dell'edificio (qualora sia possibile in base alla vigente normativa di settore).

Le altre norme

Infine, le nuove regole previste dalla riforma contemplano alcuni interventi su norme latamente collegate al fenomeno condominiale.

In particolare:

- viene coordinata la maggioranza necessaria per la deliberazione avente ad oggetto la realizzazione di opere finalizzate all'abbattimento delle **barriere architettoniche** (articolo 2 della legge n. 13/1989) col testo del nuovo comma 2 dell'articolo 1120 c.c. (con conseguente innalzamento in seconda convocazione);

- si precisa, da una parte, la maggioranza richiesta per gli interventi volti al contenimento del consumo energetico (articolo 26, comma 2, della legge 10/1991) introducendo l'opportuno chiarimento sulla necessità di un numero minimo sia di millesimi, sia di teste (stante il testo della previgente norma non univoco sul punto), e, dall'altra parte si coordina quella necessaria per l'adozione di **sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore** (articolo 26, comma 5, della legge n. 10/1991) col testo nel nuovo comma 2 dell'articolo 1120 c.c. (con riferimento al "nuovo" comma 2 dell'articolo 1136 c.c., e conseguente chiarimento in ordine alla necessità che tale maggioranza riguardi anche le "teste", e non solo i millesimi);

- viene, ancora una volta, effettuato un coordinamento del testo della legge 66/2001, relativa all'installazione di nuovi impianti per le **tecnologie di radiodiffusione e satellitari**, con il nuovo articolo 1120 c.c. (innalzando la maggioranza richiesta per la relativa deliberazione da quella del comma 3 a quella prevista dal comma 2 dell'articolo 1136 c.c.);

- si esplicita la "**prededucibilità**" nelle procedure concorsuali degli oneri di manutenzione ordinaria/straordinaria e per le innovazioni (con riferimento non solo all'articolo 111 del R.D. n. 267/1942 e succ. mod., ma anche al nuovo articolo 63 disp. att. c.c.);

- viene, da ultimo, precisato l'esatto ambito di applicazione del c.d. **foro del condominio** (articolo 23 c.p.c.), che comprende sia le cause tra condomini, sia quelle tra condomini e condominio (in accordo a pacifica giurisprudenza).

In conclusione può dirsi che, la riforma del condominio, attualmente in discussione in Parlamento, nonostante si sia limitata ad interventi sostanzialmente "chirurgici" sulla disciplina già esistente, non potrà non determinare il generarsi di una rilevante messe di "nuove" problematiche, le quali ultime, stante la loro evidente complessità di applicazione, non è infondato stimare saranno foriere di accese discussioni tra gli interpreti, e anche dell'inevitabile aumento del contenzioso.