

Riparte il Ddl. Il testo corretto dal comitato ristretto semplifica le procedure per controllare il rispetto delle norme di sicurezza e riscuotere i debiti dei morosi

Condominio, la riforma non copre la «cassa»

No all'obbligo di fideiussione dell'amministratore sulle somme gestite - Garanzie finanziarie facoltative

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Saverio Fossati

È stata una revisione pesante. Il nuovo testo unificato del Ddl di riforma del condominio, che ha ripreso il suo iter al Senato mercoledì scorso, ha perso la fideiussione dell'amministratore, ma ha guadagnato in semplicità e chiarezza.

«Abbiamo buone possibilità di ottenere la sede deliberante», commenta Franco Mugnai, relatore del provvedimento in commissione Giustizia. Questo vorrebbe dire votare il Ddl in commissione e farlo andare alla Camera in poche settimane. Anche se, in realtà, qualche ostacolo sta sorgendo all'interno del gruppo Pd, che sembra più sensibile alla proposta di inserire nel Ddl il principio della personalità giuridica del condominio. Ipotesi che non convince Mugnai: «Pensiamo a cosa succederebbe con i debiti condominiali: i creditori cosa potrebbero pignorare? I beni comuni come l'androne o il giardino?».

Al convegno organizzato venerdì a Milano da Harley & Dickinson, il market place per amministratori condominiali, Michele Costantino, ordinario di diritto privato all'Università di Bari che sul testo della riforma ha lavorato molto, ha rincarato la dose: «Anche se la riforma non recepisce il principio della sentenza della Cassazione 9148/2008 che ha cancellato la solidarietà passiva, prevede tuttavia la preventiva escussione per i condomini in regola con i pagamenti».

Sulle garanzie che l'amministratore dovrebbe offrire al condominio, la versione precedente del Ddl chiedeva di prestare una «idonea garanzia» per un importo pari alle spese annue condominiali. Un punto che aveva scatenato le polemiche dei professionisti e che adesso è sparito dal testo della riforma, lasciando però aperta la questione.

Per il presidente dell'Anaci, Pietro Membri, la soluzione sta a monte, nella selezione del professionista e nella sua formazione, tanto che l'associazione ha

lanciato un percorso di qualità con certificazione, partecipazione periodica a corsi di aggiornamento specifici su temi attuali come il risparmio energetico, le norme sulla sicurezza e l'utilizzo di software per la gestione condominiale e l'attivazione di un call center dedicato attivo 24 ore su 24, grazie al quale l'amministratore potrà essere sempre rintracciabile. Ma tra le proposte che hanno interessato l'Anaci presto potrebbe diventare operativo anche un Fondo di garanzia per coprire eventuali ammanchi e irregolarità di cassa dell'amministratore.

Il progetto

Un progetto in questo senso è stato illustrato venerdì al convegno milanese, dove Fabio Sandrini dell'Anaci e Sergio Corbi di Veco corporate finance hanno spiegato il meccanismo che

sarà veicolato da Harley & Dickinson: il fondo, cui potranno aderire solo amministratori di condominio, raccoglierà le loro quote annuali e ne affiderà le gestioni a una Sgr. In caso di ammanchi attribuibili all'amministratore, il fondo interverrà per ripianarli, purché siano state seguite le regole di trasparenza nella contabilità dettate dal fondo stesso. Il fondo potrà anche agire in surroga per il recupero del credito del condominio, dopo che questo sarà stato risarcito.

I soci (gli amministratori) possono essere esclusi dal fondo (e i loro condomini dal risarcimento) in caso di scorretto comportamento gestionale. Mentre la gestione contabile - questa la novità principale - potrà essere verificata direttamente nello studio dell'amministratore dalla società di servizi cui sarà affidata la gestione. Il contributo sarà di 50 euro per ogni condominio fino a dieci unità, 100 tra le 11 e le 100 unità e 200 euro sopra questo tetto. Gli amministratori dovranno fornire al fondo i propri profili gestionali e ogni altra informazione relativa che sarà richiesta.

Il progetto quando l'obbligo di prestare garanzia era previsto dal Ddl. Comunque, anche se sarà confermato il testo attuale, i condomini dovrebbero riflettere bene sull'opportunità di avere un amministratore iscritto a questo fondo o ad altri analoghi.

Le altre modifiche

L'eliminazione della garanzia non esaurisce le novità della nuova versione del Ddl (si vedano le schede a destra per i dettagli). Scompaiono anche il consiglio di condominio e la possibilità per l'assemblea di determinare le modalità con cui l'amministratore potrà prelevare le somme dal concorrente condominiale. È stata eliminata anche la possibilità di distacco dall'impianto centralizzato, in contrasto con le norme sul risparmio energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

 www.ilsol24ore.com/norme

Il nuovo testo del disegno di legge

Le novità in otto punti

Le norme centrali della disciplina del condominio nel nuovo testo proposto dal comitato ristretto



Eliminato l'obbligo di copertura

Secondo la versione precedente del disegno di legge, l'amministratore doveva prestare idonea garanzia (senza precisare se fosse necessaria una fideiussione) per le responsabilità e gli obblighi derivanti dal suo incarico, per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale. La norma era stata contestata dalle sigle degli amministratori. Ora dal nuovo testo sparisce ogni riferimento alla garanzia.



Non serve più l'unanimità

La sostituzione delle parti comuni, o la modifica della loro destinazione d'uso, può essere deliberata dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti i due terzi dell'edificio. La deliberazione va redatta con atto pubblico a pena di nullità. I condomini che vedono ridotto il proprio diritto, possono chiedere un'indennità. Si potrà così, ad esempio, destinare a parcheggio il cortile o modificare la destinazione della portineria.



Cassa e competenza

Il rendiconto deve essere redatto secondo il criterio di cassa e competenza e accompagnato da una relazione esplicativa. Condomini e inquilini possono sempre visionare i giustificativi di spesa e farne una copia. Confermato l'obbligo per l'amministratore di aprire un conto corrente intestato al condominio, ma sparisce la norma che permetteva all'assemblea di limitare i prelievi o di imporre la firma congiunta di un condòmino.



Voto sulle materie «ordinarie»

Gli inquilini hanno diritto di voto nelle deliberazioni riguardanti: 1) il godimento delle cose e dei servizi comuni; 2) l'amministrazione ordinaria. Inoltre, sono obbligati a concorrere in solido con i proprietari nelle spese relative. Gli usufruttuari, invece, votano sulle riparazioni straordinarie. Durante le consultazioni, alcune associazioni di amministratori avevano chiesto di limitare il diritto di voto agli inquilini.



Azione entro quattro mesi

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa (decreto ingiuntivo) dei crediti dovuti al condominio entro quattro mesi dall'approvazione del bilancio esecutivo, a meno che l'assemblea lo dispensi. Se non lo fa, risponde dei danni. Nel testo precedente, l'inerzia dell'amministratore impediva ai creditori di agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti; ora il vincolo di solidarietà rimane.



Meno equivoci con i quorum

In seconda convocazione è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Identica, inoltre, la maggioranza necessaria per votare le innovazioni ex articolo 1120, comma 1, la ricostruzione dell'edificio e gli interventi straordinari di notevole entità: per tutte serve la maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio.



Possibile diffidare il professionista

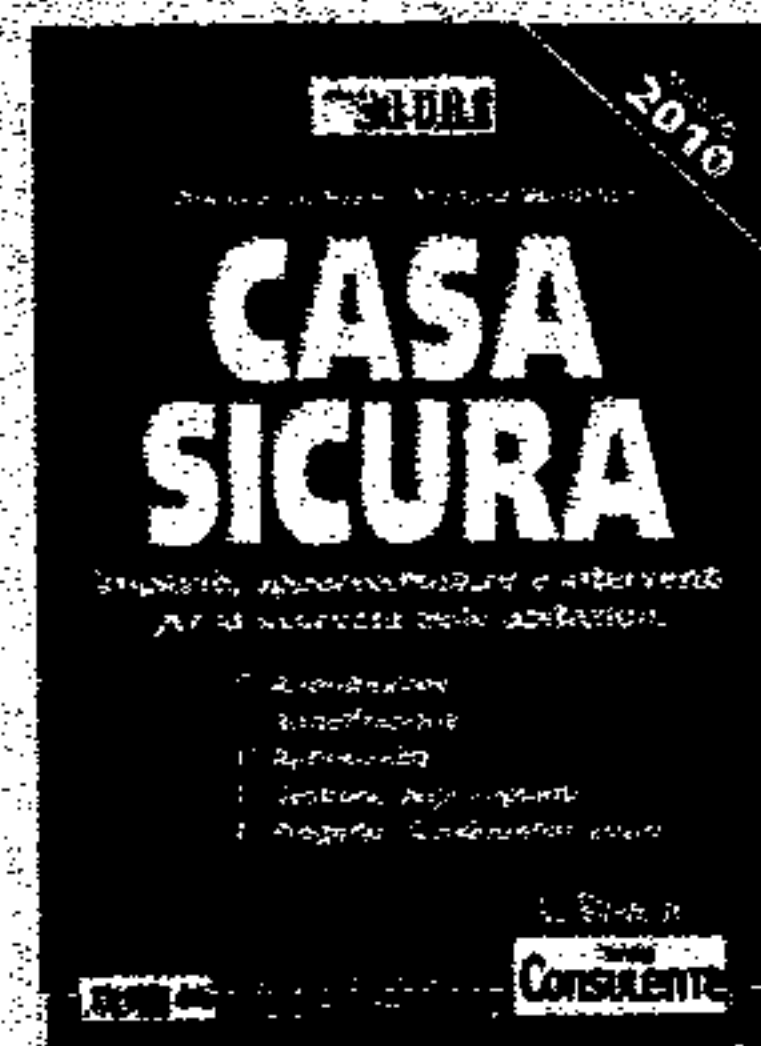
Se l'amministratore non esegue una deliberazione dell'assemblea, ogni condòmino può inviargli una diffida: dopodiché, trascorsi 30 giorni, il condòmino che l'ha diffidato potrà procedere con l'esecuzione. Entro il termine dei 30 giorni, comunque, l'amministratore può opporsi per iscritto; ma, contro questa opposizione, il condòmino potrà rivolgersi al tribunale, che provvederà in via d'urgenza sentite le parti.



Accessi in caso di fondati sospetti

Se c'è il sospetto non infondato che in un appartamento ci siano impianti od opere che non appartengono le norme di sicurezza, ci si può rivolgere all'amministratore. Questi chiede al proprietario di accedere nell'alloggio insieme a un tecnico nominato d'accordo con il richiedente. Se non ci si mette l'accordo sull'accesso o sul tecnico, la parola passa al tribunale. Se poi i sospetti si rivelano infondati, chi ha chiesto le verifiche paga le spese.

IN EDICOLA



IMPIANTI SICURI. TUTTE LE NORME IN UNA GUIDA

Impianti, apparecchiature e interventi per la sicurezza nelle abitazioni, dai sistemi antincendio ai dispositivi anti-intrusione. Sono i temi su cui si concentra la «Guida casa sicura 2010», in edicola con Il Sole 24 Ore per un mese dal 28 febbraio a 6,90 euro oltre al prezzo del quotidiano.