

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO E IL BUILDING MANAGER



La Commissione Gestioni Immobili del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia, dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 della legge 17.12.2012 n. 220 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici”, ha provveduto ad elaborare il seguente documento mediante studio della cosiddetta “Riforma del Condominio” ed attenta analisi e confronto tra il vecchio ed il nuovo testo legislativo.

Ne è scaturito un elaborato che può essere visto quasi come un vademecum del “Nuovo Amministratore”, figura professionale che, con l’entrata in vigore della legge il 18 giugno 2013, è chiamata ad adeguare la propria professionalità a mezzo di corsi di aggiornamento professionale. Come presidente della Commissione Gestioni Immobili mi sento di ringraziare tutti i componenti della stessa per l’impegno profuso alla redazione del presente elaborato.

Giuseppe Gretter

PREMESSA

Giacomo Moretti*

Sono molte le novità introdotte dalla legge 17.12.2012 n. 220 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 in relazione alla figura dell’Amministratore di Condominio.

Amministratore di Condominio che oggi è chiamato ad essere non più e non soltanto un contabile che gestisce dal solo punto di vista “economico” l’entità “condominio”, ma ne cura i molteplici aspetti tecnico-amministrativi e, soprattutto, ne cura la gestione e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria nel rispetto delle leggi che regolano la materia.

Perché l’affermazione precedente?

“All’attuale figura del “Building Manager” viene infatti richiesto di coordinare un sistema interdisciplinare, costituito dai mutevoli comportamenti umani e da inaspettate alterazioni dei sistemi tecnici degli immobili. E’ evidente che lo sforzo richiesto non può essere affidato solo al talento ed alle capacità del singolo individuo ma dovrà, necessariamente, essere la risultante di un servizio fornito con eccellenza, grazie all’impiego di una organizzazione personalizzata e in continuo miglioramento per sostenere le mutevoli esigenze dell’utenza immobiliare”.

Luciano Simonato (amministratore unico GROMA srl)

tratto da “Building Manager” – Vincenzo Acunto - DEI

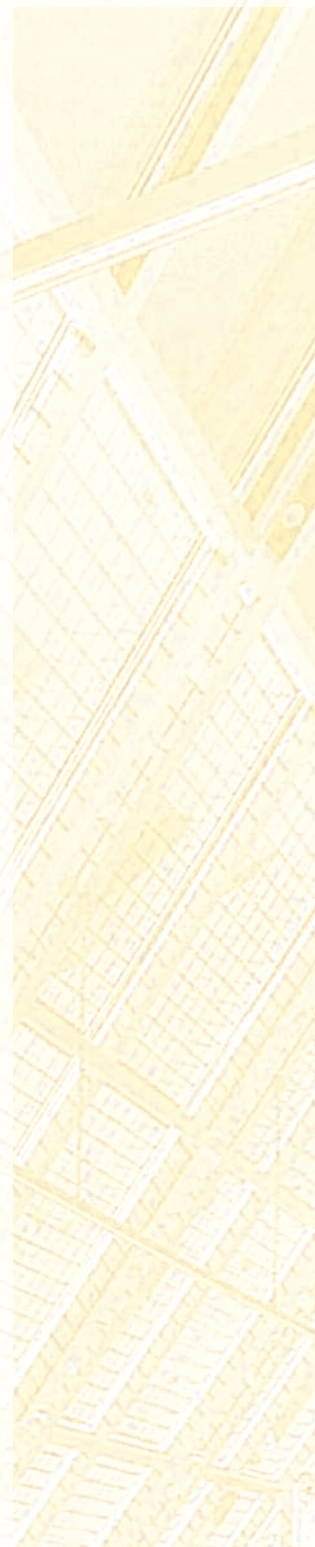
Una figura nuova quella del “Building Manager”...

Un’evoluzione del “classico” Amministratore di Condominio, soprattutto alla luce di quanto il testo della legge di “Riforma” ha introdotto proprio in merito all’Amministratore sia in relazione alle specifiche mansioni, sia in relazione alla specifica “formazione” dello stesso.

Una figura che sia in grado non solo di gestire “la contabilità” dell’ente condominio, ma di gestire “l’involucro edilizio” inteso come patrimonio immobiliare che rappresenta una delle maggiori risorse in termini economici e sociali per l’intero Paese.

E, soprattutto, gestire dal punto di vista umano il “contenuto” di questi “involucri edilizi” fatto di “persone” che, prima di essere i nostri committenti, sono i nostri vicini di casa, gente che molto spesso ha lavorato per tutta una vita per avere una “casa di proprietà”, persone che meritano il nostro massimo impegno nella gestione del loro patrimonio.

**Vice Presidente A.G.I.AI.*



DENTRO “LA RIFORMA”

L'entrata in vigore della legge 17 dicembre 2012 n. 220 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici”, è sicuramente una novità con la maiuscola visto che riforma un testo legislativo vecchio ormai di settanta anni e non più adeguato allo sviluppo sia tecnologico che normativo degli edifici. Il presente lavoro analizza e illustra tutti gli aspetti della legge nell'intento di essere uno strumento utile a quanti lavorano nell'ambito del patrimonio immobiliare.

Chi opera e lavora nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare sicuramente ha avuto un approccio con la legge 17 dicembre 2012 n. 220 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici” sia perché ne hanno molto parlato gli organi di stampa, a volte anche con titoli non proprio precisi in merito ai dettati legislativi, sia perché spesso quando si è tra colleghi si parla delle novità e questa è sicuramente una novità con la maiuscola visto che va a riformare un testo legislativo vecchio ormai di settanta anni e non più adeguato allo sviluppo sia tecnologico che normativo, nonché relativo alla tipologia costruttiva degli edifici.

Ma questo approccio può bastare ad entrare dentro il testo legislativo ed a coglierne gli aspetti più nascosti o forse meno evidenti che comunque segnano una profonda modifica? Con il presente lavoro si è cercato di portare in evidenza gli aspetti anche più nascosti, ma pur sempre fondamento per una corretta e professionale gestione del patrimonio immobiliare.

1. LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

La legge 17 dicembre 2012 n. 220 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici” all'articolo 1 modifica l'articolo 1117 – Parti comuni dell'edificio, con l'inserimento di una definizione più articolata delle parti comuni dell'edificio.

Ma quando esiste un condominio? Un condominio esiste quando una proprietà unica di un immobile, a seguito della cessione di porzioni della stes-

sa, risulta frazionata con più soggetti proprietari, quindi un condominio esiste già quando un immobile, ad esempio una villa, è divisa in due unità immobiliari.

La prima delle modifiche dell'articolo 1117, molto spesso non evidenziata ma di fondamentale importanza, riguarda proprio sia l'entità fisica, intesa come bene e porzione del bene, che l'entità giuridica della comunione.

Il vecchio testo legislativo al primo comma in riferimento

alla entità fisica faceva riferimento a “*diversi piani o porzione di piano di un edificio*”, mentre le modifiche hanno introdotto la dizione “**delle singole unità immobiliari**” inoltre è stata aggiunta la dizione “**anche se aventi diritto a godimento periodico**”.

Questa risulta essere una modifica sostanziale che sicuramente, ancor prima della specifica definizione delle parti comuni, sancisce che gli articoli del codice civile relativi al condominio sono applicabili

non solo agli edifici che si sviluppano in altezza, ed era chiaro il riferimento precedente al piano o porzione di piano, ma anche a tutti gli edifici che si sviluppano in orizzontale e quindi, in particolare, anche ai complessi immobiliari costituiti da ville a schiera o ville plurifamiliari o comunque a qualsiasi edificio che sia composto da più di una unità immobiliare aventi più proprietari.

Inoltre, come novità, è stata introdotta la specifica dizione relativa *“al diritto a godimento periodico”* con riferimento specifico alle multiproprietà, dove i diritti reali di una unità immobiliare fanno capo a diversi soggetti, e vedremo in seguito come questa specifica modifica vada ad essere essenziale nella convocazione di assemblea.

In merito alle parti comuni, il nuovo testo legislativo ha articolato in maniera più specifica le parti di un edificio che sono comuni alle singole unità immobiliari, introducendo *“i pilastri e le travi”* che comunque sono facenti parte delle strutture portanti degli edifici. Si è del parere che tali elementi già facevano parte delle parti comuni e che questa specificazione possa generare confusione e limitazione di quelle che invece sono *“le strutture portanti in cemento armato”*. L'intenzione del legislatore era quasi sicuramente quella di

inserire all'interno delle parti comuni l'interezza delle strutture in cemento armato che risultano costituite anche da ulteriori diversi elementi strutturali.

La specifica elencazione di due elementi strutturali quali i pilastri e le travi, potrebbe portare a discutere, come sempre avviene in ambito condominiale, se il resto degli elementi sono parti comuni.

Con l'introduzione del termine *“facciate”* all'interno dell'art. 1117 - parti comuni, si ritiene che il legislatore abbia voluto in maniera inequivocabile dirimere tutte le diatribe relative alla proprietà delle parti sia strutturali che relative ai balconi delle facciate condominiali (Riferimento ai frontalini dei balconi), fermo restando quanto previsto dall'art. 1125- Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, a cui non è stata apportata alcuna modifica.

Ha inoltre introdotto quali parti comuni negli edifici le seguenti parti condominiali:

- a) **le aree destinate a parcheggio**, sempre che non si tratti di specifica unità immobiliare, (posto auto, box, etc.) quindi si deve intendere gli spazi e le aree condominiali che abbiano specifica destinazione a parcheggio;
- b) **i sottotetti destinati, per le caratteristiche struttu-**

rali e funzionali, all'uso comune, e quindi con esclusione dei sottotetti di pertinenza delle unità immobiliari poste agli ultimi piani o dei sottotetti adibiti a soffitte di proprietà;

- c) **... ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo**, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, *“ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”*, adeguando, pertanto, l'elenco degli impianti alle nuove tecnologie e specificando che le porzioni di impianto e di distribuzione degli stessi all'interno delle singole unità immobiliari sono di proprietà individuale, inserendo pertanto il termine *“punto di utenza”* da intendersi come punto di allaccio dell'impianto di proprietà privata all'impianto di proprietà condominiale.

Infine occorre ricordare come il regolamento di condominio contrattuale sia la prima legge in ambito condominiale poiché, fermo restando il disposto dell'articolo 72 delle dispo-

sizioni di attuazione c.c. (i regolamenti condominiali non possono derogare alle disposizioni dei precedenti art. 63, 66, 67, 69 disp. att. c.c.) possono contenere specifiche indicazioni delle parti comuni e della gestione della comunione dello specifico condominio.

2. A COSA SI APPLICANO LE NUOVE DISPOSIZIONI

“Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’art. 1117”.

L’articolo 1117-bis di nuova formulazione, consente di ampliare la nozione di condominio, includendovi espressamente anche i cosiddetti condomini orizzontali quali, ad esempio, i villaggi residenziali e i supercondomini. Con detta riforma quindi viene ufficializzato che al supercondominio va applicata la normativa del condominio e non quella della comunione, oggetto di disputa fino ad oggi e per l’effetto di tale norma all’assemblea del supercondominio avranno diritto di partecipare tutti i proprietari dei vari edifici: non potrà quindi essere considerata valida una even-

tuale clausola del regolamento che attribuisca questo diritto ai soli amministratori dei vari stabili, anche in virtù di quanto indicato all’art. 21 del nuovo testo legislativo che modifica l’art. 67 delle disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie inserendo al comma V la seguente specifica: “All’amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea”.

3. MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D’USO

L’introduzione dell’art. 1117 ter. Tutela delle destinazioni d’uso, serve a garantire sia la possibilità del mantenimento della attuale destinazione d’uso sia la possibilità, con un maggioranza qualificata, di modificare le destinazioni d’uso delle parti comuni.

Innanzitutto, occorre evidenziare come per la effettuazione delle specifiche delibere la maggioranza occorrente in realtà è costituita da una doppia maggioranza, in quanto deve essere riferita non solo ai 4/5 del valore millesimale dell’edificio, ma anche ai 4/5 dei partecipanti al condominio.

Un caso esemplificativo è la presenza di 800/1000 del valore di proprietà dell’edificio ed in caso di 20 condomini pro-

prietari devono essere almeno i 4/5 a votare per il cambio di destinazione d’uso cioè 16, sicuramente una maggioranza più che qualificata, ma senza la necessità di deliberare con l’unanimità dei condomini, unanimità che molto spesso ha bloccato in ambito condominiale anche modifiche che potevano essere oggettivamente a vantaggio dei partecipanti alla comunione.

Altra specificità per la validità della delibera è relativa alla modalità di convocazione che deve avvenire almeno trenta giorni prima della data di convocazione con la chiara intenzione del legislatore di dar modo a chiunque, organizzando le proprie attività, di poter partecipare ad una così importante discussione.

In merito si sottolinea come la convocazione non deve solo essere trasmessa ai condomini ma deve essere affissa nei locali di maggior uso comune quali l’androne di accesso, la bacheca degli avvisi, la porta di accesso dall’autorimessa, all’edificio, etc.

Inoltre il legislatore in merito all’invio ai condomini della convocazione specifica “mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici”, riferendosi sicuramente alla P.E.C. in quanto non indica altri mezzi come indicato dall’art. 20 del testo legislativo, ed aggiunge soprattutto **“in modo da pervenire alme-**

no venti giorni prima della data di convocazione”.

Occorre pertanto evidenziare come il legislatore abbia posto un termine non di invio o di trasmissione ma di ricezione della convocazione di assemblea da parte dell'avente diritto, termine che oltre ad essere “rispettato” dovrà essere “dimostrato” e pertanto le convocazioni specifiche per questa tipologia di assemblea dovranno essere predisposte in maniera particolare e con ampio anticipo sulla data di effettuazione.

E' importante, inoltre, per la validità sia della costituzione della assemblea che della delibera seguente, che la convocazione dell'assemblea **a pena di nullità** indichi le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso e che la deliberazione contenga la dichiarazione espressa che sono stati effettuati tutti gli adempimenti relativi alla convocazione dettati dal disposto legislativo.

Inoltre il nuovo testo legislativo vieta le modificazioni delle destinazioni d'uso che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

Per ultimo occorre precisare che oltre al dettato della “Riforma del Condominio” relativamente al cambio di destinazione d'uso di porzioni immobiliari deve sempre essere ri-

spettato il dettato delle leggi urbanistiche, nonché di eventuali atti d'obbligo stipulati prima del rilascio del titolo edilizio a favore del Concedente per il mantenimento di specifiche destinazioni d'uso di porzione di edificio (in particolare: locali tecnici, locali lavatoi, depositi condominiali, etc.).

4. DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE COSE COMUNI, INNOVAZIONI, IMPIANTI CENTRALIZZATI E PRIVATI

Iniziamo con il distacco dagli impianti, ed in merito il nuovo articolo 1118 detta che il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se **dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini**, ma comunque resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. L'articolo 1120 – Innovazioni, subisce un notevole ampliamento con l'introduzione nel testo legislativo degli impianti per il contenimento del consumo energetico e lo sviluppo tecnologico introdotti negli

edifici quali **“la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili”**, nonché prestando attenzione alle *“opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti”* ed *“alle opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche”*.

Prevede inoltre la possibilità di installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, **ad esclusione degli impianti che comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.**

Il testo pertanto conferma che i condomini (a maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno i 2/3 dei millesimi), possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, ma aggiunge che per le innovazioni che hanno ad oggetto sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, abbattimento di barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, parcheggi, installazione di impianti per la produzione di energia

da fonti rinnovabili, impianti centralizzati radiotelevisivi e telematici è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi.

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale. **Preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio**, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Con l'introduzione dell'articolo 1122-bis si consente *"l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio"* sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, anche con la modificazione delle parti comuni previa comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi da effettuarsi.

In quest'ultimo caso, modifica parti comuni, l'interessato dovrà ricevere consenso dall'assemblea che può prescrivere, con la maggioranza di cui al-

l'art. 1136 Cod. Civ. V comma, (numero di voti che rappresentano la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio) adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio.

Viene introdotta inoltre la possibilità di subordinare l'esecuzione delle lavorazioni da parte dei singoli alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per gli eventuali danni che i lavori possano cagionare alle parti condominiali ed a terzi.

5. NOMINA, REVOCA, COMPITI ED OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Gli articoli 1129-Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore e 1130-Attribuzioni dell'amministratore del c.c. hanno subito una sostanziale riscrittura andando a modificare profondamente la figura ed i compiti dell'amministratore.

Le responsabilità dell'amministratore sono notevolmente aumentate, e questo è il risultato dell'evoluzione del ruolo stesso dell'amministratore, vedi all'uopo la legislazione speciale che gli ha affidato sempre nuove responsabilità riferite anche alla tutela di in-

teressi pubblici, tra i quali la sicurezza degli impianti, il risparmio energetico, il rispetto dell'ambiente e l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero edilizio ed i benefici fiscali per i condomini; per questo è necessario orientarsi verso una nuova figura di amministratore il **"Building Manager"**.

Considerate le responsabilità che ricadono sull'amministratore è fondamentale che questi, prima di assumere il proprio incarico, evidenzi in forma scritta le prestazioni che fornirà ed i relativi compensi richiesti per consentirne l'approvazione in sede di nomina o di conferma; non esistono tariffari delle competenze e la giurisprudenza ha chiarito che si deve concordare una sorta di contratto con l'assemblea, in occasione della nomina, ivi compreso il compenso extra allorché si debbano eseguire interventi straordinari allo stabile condominiale e/o attività esorbitanti l'ordinaria gestione.

Le principali novità relative alle funzioni dell'amministratore sono da ricondurre a quanto appresso indicato:

- le maggioranze per la nomina dell'amministratore sono rimaste invariate;
- è cambiato il numero dei condomini per cui la nomina dell'amministratore è ob-

bligatoria divenendo più di otto;

- l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato;
- in caso di mancata nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea, può richiederne la nomina all'autorità giudiziaria, oltre che ogni singolo condomino come precedentemente previsto, anche l'amministratore dimissionario;
- viene introdotta la possibilità, già sancita da diverse sentenze, che l'amministrazione condominiale sia tenuta da società; in tal caso i requisiti previsti per l'amministratore devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi;
- è obbligatorio affiggere una targa all'ingresso del condominio con le generalità dell'amministratore;
- l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata;
- l'amministratore deve adeguare i massimali della polizza assicurativa se nel pe-

riodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori;

- l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme non pagate dai condomini **entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio** nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

La nuova figura dell'amministratore deve possedere come disposto dal nuovo testo legislativo, ed in particolare dall'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del c.c., i seguenti requisiti:

- godere dei diritti civili;
- non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione;
- non essere interdetto o inabilitato;
- non essere annotato nell'e-

lenco dei protesti cambiari;

- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- aver frequentato corsi di formazione. Il diploma di scuola secondaria superiore e la frequenza di un corso di formazione non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini.

Coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, non devono necessariamente possedere un diploma di scuola secondaria superiore né devono aver frequentato un corso di formazione iniziale, salvo l'obbligo di formazione periodica.

E' molto importante notare come il nuovo testo legislativo sia particolarmente articolato in relazione alla revoca dell'amministratore che può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio ed inoltre può essere disposta dall'Autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione ovvero in caso di gravi irregolarità.

I principali motivi di revoca

dell'amministratore sanciti dal nuovo articolo 1129 sono:

- gravi irregolarità fiscali;
- l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- la mancata apertura ed utilizzazione del conto bancario o postale per la gestione;
- la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130 relativamente a:

- curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale;
- curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e professionali previsti dal II comma articolo 1129.

L'articolo 1130 ha inserito un elenco articolato dei compiti che l'amministratore deve ottemperare nell'esercizio del suo mandato, ampliando notevolmente quello precedente che prevedeva solo i primi quattro punti:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordina-

ria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì an-

notate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

- conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

6. RENDICONTO CONDOMINIALE E TRASPARENZA

Un nuovo dettato legislativo è l'articolo 1130 bis che con alcune specifiche indicazioni degli articoli 1129 e 1130 modifica sostanzialmente la modalità di gestione economica dell'ente "condominio".

Con detta norma sono stati finalmente indicati i criteri generali che devono seguirsi per l'elaborazione dei rendiconti. L'articolo 1129 obbliga l'amministratore ad aprire un conto corrente bancario o postale intestato al condominio e a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio; ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Questo, sommato a quanto indicato all'articolo 1129 relativamente all'obbligo di indicare i locali ove si trovano il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata rendono sicuramente

accessibili, agli aventi diritto, gli atti relativi alla gestione contabile.

Invero fino ad oggi la contabilità condominiale era libera nelle "forme" e nel "contenuto" e quindi era sufficiente che fosse idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, ma non doveva necessariamente comporsi di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e quanto meno di una nota esplicativa.

Inoltre l'assemblea condominiale può nominare, con delibera assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

I condomini e i titolari di diritti reali di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Altra importante novità è che le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione. Per ultimo l'articolo 73 ter delle disposizioni di attuazione del c.c. che dispone la possibilità per il condominio di deliberare, con la maggioranza prevista dal II comma art. 1136 e sostenendone i costi di apertura e gestione, l'attivazione da parte dell'amministratore di sito internet del condo-

minio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

Quanto sopra indicato, anche se a titolo oneroso per i condomini, mira ad una gestione del patrimonio edilizio trasparente, professionale ed anche partecipativa.

Altra importante novità riguarda la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea per cui l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

7. CONVOCAZIONE ASSEMBLEA E DELEGHE

In relazione alla convocazione dell'assemblea, il testo modificato dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che l'avviso di convocazione debba contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno, del luogo e dell'ora della riunione e che debba essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione.

Ha notevolmente ampliato le forme con cui effettuare la convocazione inserendo la posta raccomandata, la posta

elettronica certificata, il fax o tramite consegna a mano.

Sancisce che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. La vera novità, poco evidenziata, consiste nella facoltà per l'amministratore "di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi".

In merito alle deleghe in assemblea la modifica dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile mantiene la possibilità per ogni condomino di intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta ma pone alcuni limiti.

In particolare se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale e questo a vantaggio sia della collettività che della democrazia in quanto uno non potrebbe e non potrà decidere per molti.

In merito al **supercondominio** di cui all'articolo 1117-bis del codice, sancisce che "quando i partecipanti sono

complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio".

Infine stabilisce che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a **qualsunque** assemblea", sancendo in maniera inequivocabile che l'amministratore non può avere funzioni decisive nelle delibere assembleari poiché in conflitto di interessi.

8. COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITÀ DELLE DELIBERE

L'articolo 1136 c.c. è stato modificato sostanzialmente sia per i quorum previsti per la costituzione delle assemblee che per i quorum previsti per le deliberazioni anche con l'inserimento di un nuovo dettato che precedentemente non era previsto in relazione alla costituzione della assemblea di II convocazione.

Si precisa inoltre che le maggioranze, come precedente-

ASSEMBLEA I° CONVOCAZIONE

è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio *(fino ad oggi servivano i 2/3 del valore dell'edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio)*

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio *(detto comma è rimasto identico)*

ASSEMBLEA II° CONVOCAZIONE

è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio ed un terzo dei partecipanti al condominio *(fino ad oggi non era previsto in seconda convocazione il quorum per la valida costituzione dell'assemblea)*

La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio *(il quorum per deliberare è stato ridotto, invero fino ad oggi occorreva un numero di voti pari ad 1/3 dei partecipanti al condominio mentre ora è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentino sempre 1/3 del valore dell'edificio)*

DELIBERE PARTICOLARI

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 *(maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio)*

INNOVAZIONI

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma (tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni), e all'articolo 1122-*bis*, terzo comma *(modificazioni che si rendano necessarie alle cose comuni ...)*, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio *(anche questo quorum deliberativo è stato ridotto poiché fino ad oggi era necessario un numero di voti che rappresentasse la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio)*

mente indicato, debbono essere una “doppia maggioranza” in quanto occorre avere sia il quorum relativo al valore millesimale che il quorum relativo al numero dei componenti la comunione.

Nella pagina accanto una breve elencazione dei nuovi quorum. Di notevole importanza la modifica apportata al VII comma dell’articolo 1136 che ora cita “L’assemblea non può deliberare, se non consta che **tutti gli aventi diritto** sono stati regolarmente convocati” mentre precedentemente citava “se non consta che tutti i condomini sono stati regolarmente invitati”.

Questa nuova definizione impone ora che la convocazione di assemblea debba essere inviata a tutti quanti possano vantare diritti reali sulle singole unità immobiliari e quindi non soltanto al “proprietario” inteso come proprietario che usufruisce del bene.

La schiera degli aventi diritto viene fortemente ampliata comprendendo ora, a titolo puramente indicativo, anche il nudo proprietario, l’usufruttuario, tutti i possessori di multiproprietà, gli aventi diritti su suoli e soprassuoli (passaggio, elevazione, etc) e per particolari delibere, quali ad esempio quelle che concernono il pagamento di crediti verso fornitori che hanno pignorato beni comuni, forse finché i fornitori stessi.

9. IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

La modifica dell’articolo 1137 è indirizzata esclusivamente ad una migliore comprensione sotto il profilo formale delle modalità di esecuzione di impugnazione delle delibere assembleari mentre sotto il profilo sostanziale non è cambiato pressoché nulla.

Sostanzialmente “*contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l’autorità giudiziaria chiedendone l’annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti*”.

10. MODIFICA DEI VALORI MILLESIMALI E DEL REGOLAMENTO

Contrariamente a quanto a volte evidenziato dagli organi di stampa la legge 17.12.2012 n. 220 “Modifica alla disciplina del condominio negli edifici” apporta alcune modifiche all’art. 69 delle disposizioni di attuazione del c.c., ma non verso una apertura totale alla loro modificazione in quanto sancisce ancora al primo comma che “*i valori proporzionali delle singole unità immobiliari*

espressi nella tabella millesimale di cui all’articolo 68 possono essere rettificati o modificati all’unanimità”.

Solo in presenza di particolari situazioni tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell’interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall’articolo 1136, secondo comma, (*maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell’edificio*) del codice civile ed esattamente:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell’edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, **è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell’unità immobiliare anche di un solo condomino**. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Quanto sopra indicato richiede necessariamente, soprattutto in edifici con molte unità immobiliari, consistenti ampliamenti e non ad opera di una sola unità immobiliare. Altra novità riguarda l’eventuale giudizio da promuovere ai fini della revisione dei valori proporzionali della tabella millesimale in cui può essere convenuto in giudizio unica-

mente il condominio in persona dell'amministratore mentre in precedenza occorreva convenire in giudizio tutti i condomini con consistente aggravio delle spese.

I condomini, pertanto, hanno una possibilità meno onerosa per l'indizione di un giudizio atto alla rettifica dei valori millesimali ma una precisa normativa in merito alla giusta richiesta di rettifica.

La legge inoltre specifica che *"le norme si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali"*.

In merito al regolamento condominiale occorre precisare che esistono due distinte tipologie di regolamento condominiale:

- il regolamento contrattuale, quello predisposto all'origine della formazione della comunione, depositato al pubblico registro, accettato da tutti gli aventi diritto e richiamato negli atti di trasferimento della proprietà;
- il regolamento assembleare, quello predisposto dall'assemblea dei condomini.

Per modificare le norme del regolamento contrattuale che incidono sui diritti e sugli obblighi dei condomini è necessaria l'unanimità dei consensi per la modifica del regolamento assembleare è necessaria la

maggioranza indicata dal II comma dell'articolo 1136.

11. I CONDOMINI: I DIRITTI, I DOVERI, LA PRIVACY E LE SANZIONI

L'essere un condomino non è sicuramente semplice soprattutto quando non si conoscono appieno i propri diritti ma anche i propri doveri.

Occorre pertanto sapere che l'art. 1118 sancisce che *"il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"* ed inoltre che *"il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni"*. Peraltro, proprio in virtù di quanto sopra esposto *"il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali"*.

Deve sapere che l'art. 1122 vieta l'esecuzione di opere, *"nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiu-*

dizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio".

Deve essere a conoscenza che l'amministratore:

- in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato;
- è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi;
- può richiedere il pagamento delle quote di competenza a chi cede diritti su unità immobiliari restando questi obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto;
- può richiedere il pagamento delle quote di competenza a chi subentra nei diritti di un condomino in quanto è obbligato solidalmente con il cedente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
- può richiedere il pagamento delle quote di competenza sia al nudo proprietario che all'usufruttuario in quanto rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Inoltre per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, **fino ad euro 800** e la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Deve anche sapere che:

- il regolamento condominiale non può più vietare di possedere o detenere animali domestici;
- a norma dell'art. 1117 *quater* può in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione;
- può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante;
- può richiedere, anche da solo, l'adozione di deliberazioni per:
 - le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
 - le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di

energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

- l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

- può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante;
- deve fornire le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incomple-

tezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

- può chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore nei casi previsti dall'articolo 1129.

In materia di privacy è stato inserito l'art. 1122 ter che sancisce che *"le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al II comma dell'art. 1136"* (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio).

Sul punto il Garante della privacy ha emesso un provvedimento specifico nel 2003 precisando che in caso di impianti condominiali deve essere garantita la salvaguardia della riservatezza dei frequentatori delle parti comuni. E' vietato ad esempio riprendere l'ingresso delle singole unità immobiliari e le immagini registrate non devono essere oggetto di successiva comunicazione e diffusione.

L'installazione degli impianti deve essere regolarmente deliberata dall'assemblea, con la maggioranza prevista dal II comma dell'art. 1136 CC.

L'Autorità Garante ha comunque raccomandato il rispetto del principio della proporzionalità fra mezzi impiegati ed obiettivi da perseguire; in ogni caso l'art. 13 del Codice privacy (D.Lgs. 196/2003) prescrive l'informazione a mezzo cartelli segnaletici dell'area video sorvegliata.

Secondo una recente sentenza della Cassazione Penale (n. 22602/2008) *"Possono essere legittimamente effettuate le videoriprese dall'esterno di un edificio del quale si inquadri e si riprenda il cortile; non vi è alcuna intrusione nella privata dimora di alcuno in quanto i luoghi oggetto di percezione vanno qualificati come esposti al pubblico, caratterizzati quindi da uno spazio soggetto alla visibilità di coloro che vi si trovano"*.

Il documento è corredato dalle "Tabelle delle nuove maggioranze per le delibere assembleari" che, per esigenze di spazio, sono pubblicate sul sito www.georoma.it area Commissione Gestione Immobili



COMMISSIONE GESTIONE IMMOBILI

COORDINATORE: Giuseppe Gretter

COMPONENTI: Giovanni Bianchi, Luigi Burelli, Paolo Giovagnoli, Fabio Giulioli, Fabio Masotta, Andrea Massaro, Giacomo Moretti, Marco Siano, Otello Tollemeto