

Il fatto del giorno

A CURA DI: **GIORGIO DELL'ARTI**
gda@gazzetta.it

Ma la vita nei condomini adesso sarà più semplice?

Una nuova legge disciplina le controversie: più facile cambiare destinazione d'uso o installare pannelli solari. E nessuno potrà vietare di tenere animali in casa

■ Siamo assediati da lettori che vogliono notizie sulla nuova legge che regola la vita dei condomini. E si capisce: abitano in condominio la metà degli italiani (cioè 30 milioni di persone), i tribunali sono intasati da un contenzioso enorme che riguarda i vicini che fanno chiasso, il diritto di tenere o non tenere un animale in casa, il diritto di togliersi dal sistema di riscaldamento centralizzato, il diritto oppure no di parcheggiare la macchina in cortile, e così via in una casistica infinita dove si collezionano anche le manie, i tic e i rancori di tutti noi. La normativa risaliva al 1942, articoli dall'1117 all'1138 del codice civile, un'epoca in cui la problematica condominiale era appena abbozzata dato che nella maggior parte dei casi il padrone degli appartamenti di uno stesso stabile era in genere uno solo. Ma oggi l'85 per cento degli italiani sono proprietari di almeno un appartamento, spesso anche di due. E, per fare un condominio con relativo contenzioso, basta una villetta bifamiliare e il problema di chi paghi la bolletta della luce relativa alla lampadina accesa nell'androne...

1

Beh, che hanno deciso?

Sa che discutevano di questa legge da undici anni? E sarebbero ancora andati avanti se non fossimo alla fine della legislatura. La Commissione Giustizia del Senato ha approvato in sede deliberante...

2

Si, essendo tutti d'accordo non si deve passare per l'aula. Le decisioni, please.

L'amministratore dovrà avere almeno la maturità e aver seguito un corso di formazione, a meno che non faccia già l'amministratore di qualche condominio da almeno un anno. Questo amministratore, se lei non paga quanto deve pagare, avrà il diritto, passati sei mesi, di mandarle un decreto ingiuntivo e portarla in tribunale, senza più aspettare il conforto dell'assemblea. Si potrà modificare la destinazione d'uso delle parti in comune con l'80 per cento dei voti favorevoli (sia del numero di condomini che dei millesimi): significa che si potrà trasformare, per esempio, il cortile in garage. Più semplice installare un impianto di fonti rinnovabili – per esempio un pannello solare – che serve però tutto l'edificio: basterà il sì di cinquecento millesimi e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea. Ci si potrà staccare dal riscaldamento centrale se non si mette in forse l'equilibrio del sistema e non si aggravano le spese degli altri condomini. Bisognerà comunque partecipare ai costi di manutenzione dell'impianto comune. L'infinita querelle su come si devono dividere le spese dell'ascensore

(è giusto che chi abita al piano terra paghi?) è stata risolta così: metà della spesa sarà ripartita in base ai millesimi, l'altra metà in base al piano in cui si abita. Stesso criterio per la manutenzione delle scale.

3

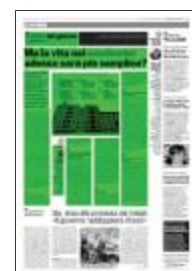
E gli animali?

Grosso problema. La metà di tutte le liti condominiali riguarda gli animali. La legge precisa che il condominio non può vietare il possesso di animali domestici o da compagnia. La parola "domestici" è fondamentale: non ti puoi tenere in casa un leone. La deputata del Pdl **Michela Brambilla** ha esultato per questo passaggio della legge: «Ringrazio i senatori» eccetera.

4

Chiarimo la faccenda del decreto ingiuntivo...

Un quarto dei condomini italiani si trova alle prese con qualche morosità, cioè c'è qualcuno che non paga quanto dovrebbe pagare. La percentuale di inquilini che si fa gli affari suoi in questi complessi infelici oscilla tra il 25 e il 50 per cento. Il decreto ingiuntivo è quello strumento con cui si chiede al giudice di imporre intanto al moroso il pagamento, e poi si andrà in causa e si vedrà. È una procedura di solito relativamente spedita, almeno a paragone con gli altri calvari che ci vengono imposti dalla giustizia civile italiana. Gli amministratori potranno poi comminare multe ai condomini che non rispettano il regolamento: prima si trattava di cifre ridicole (50 centesimi), adesso la multa può arrivare a 200 euro. E fino a 800 euro per i recidivi.



5

E quando imbrogliano gli amministratori?

L'amministratore dovrà aprire un conto intestato al condominio (questo senza che al condominio sia stata riconosciuta personalità giuridica), di cui tutti potranno avere conoscenza, in maniera da sapere quanti soldi ha versato, quanti ne ha presi eccetera. Si potrà anche, con il permesso dell'assemblea, aprire un sito internet al quale i condòmini abbiano accesso. L'amministratore avrà un contratto di massimo due anni, naturalmente rinnovabile. E sarà licenziabile in caso di irregolarità. Quanto al suo stipendio, dovrà essere stabilito al momento dell'ingaggio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSA CAMBIA PIÙ SEVERE LE SANZIONI PER CHI DISTURBA

	AMMINISTRATORE Non deve aver subito condanna contro la Pubblica Amministrazione		ANIMALI Non potrà più essere vietato il possesso di animali domestici		ASSEMBLEE Quorum più basso per votare su energia eolica o videosorveglianza
	RISCALDAMENTO Ci si può staccare dall'impianto centrale senza il sì dell'assemblea		MOLESTI Maggior rigore contro chi fa danni o disturba. Sanzioni fino a 200 euro		MOROSI Si procede con l'ingiunzione senza l'ok degli altri condòmini



BARCO

I NUMERI

30

I milioni di italiani coinvolti

Poco meno della metà degli Italiani: 30 milioni di persone abitano in condominio e sono interessati dalla nuova legge. L'85% dei cittadini è invece proprietario di almeno un appartamento