

LA LEGGE È CAMBIATA DOPO SETTANT'ANNI

Cani, gatti, caldaie e liti

Svolta storica nel condominio



CORRADO SFORZA FOGLIANI, presidente di Confedilizia
«Una legge positiva, ma ha mancato l'obiettivo di attribuire al condominio la capacità giuridica e, così, di allinearlo all'Europa»

NUMERI

8 milioni

CONTENZIOSI

Le liti condominiali in corso; 37mila sono scatenate da animali domestici

3 miliardi

SPESA PER LE DISPUTE

Il costo annuo per le liti tra vicini. Secondo le statistiche, ogni 12 minuti scoppia un litigio

200 euro

SANZIONE

La multa per chi viola il regolamento. Prima era di 0,052 euro. In caso di recidiva sale a 800 euro

Donatella Barbetta

SI VOLTA pagina, dopo settant'anni. La riforma del condominio è diventata legge — sostituisce quella del 1942 — con il via libera della commissione Giustizia del Senato che ha approvato il testo licenziato dalla Camera a fine settembre, senza modificarne il contenuto.

Una rivoluzione per 30 milioni di italiani che, d'ora in poi, dovrebbero evitare di guardarsi di traverso sul pianerottolo, visto che ci sarà maggior rigore per chi provoca danni o disturba: la sanzione, in caso di recidiva, sarà di 800 euro. E ancora, porte aperte alle decisioni snelle e alla nuova figura dell'amministratore con requisiti di formazione e onorabilità, non dovrà, infatti, essere stato condannato per delitti contro la Pubblica Amministrazione. Tante le novità, a partire dallo stop al divieto di tenere animali in casa, purché domestici. E su questo punto esulta l'Enpa (Ente nazionale protezione animali), «vinta una battaglia di civiltà», mentre per l'ex ministro del Turismo, **Michela Brambilla**, è stato compiuto «un passo avanti importantissimo per tutelare milioni di italiani che vivono con animali d'affezione».

IMPORTANTE anche l'apertura sul versante tecnologico: l'assemblea può disporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. L'amministratore, inoltre, all'atto della nomina dovrà presentare ai condomini una polizza individuale di responsabilità civile che copre gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Per Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, la nuova legge sul condominio è «nel complesso positiva» e «rispettosa dei diritti proprietari», tuttavia ha «mancato l'obiettivo di attribuire allo stesso la capacità giuridica e, così, di allinearlo

all'Europa. Non ci sarà quindi, per il momento — aggiunge — quel salto di qualità che la Confedilizia chiedeva per la valorizzazione dell'istituto in sé e della figura degli amministratori condominiali». E, prosegue, «recherà comunque ordine in più aspetti della vita condominiale contribuendo, nonostante qualche sbavatura e aggravio, a semplificare i processi di autodeterminazione dei condomini e all'ottenimento da parte degli stessi del rispetto delle loro esigenze».

SODDISFATTO il relatore Franco Mugnai del Pdl «per il compimento di un cammino avviato undici anni fa. Siamo riusciti a dare risposta a una materia che interessa più di 30 milioni di italiani che vivono in condominio e che doveva essere ammodernata». Il senatore osserva che «con questa legge abbiamo adeguato alla realtà dei tempi un testo del 1942. Il testo che abbiamo ricevuto dalla Camera è meno innovativo di quello che avevamo licenziato originariamente dal Senato, comunque resta l'impianto di base. Per cui novità per la formazione delle maggioranze, superamento del criterio dell'unanimità per l'uso delle parti in comune e regole per la figura dell'amministratore. Potremmo dire — conclude Mugnai — che abbiamo posto le fondamenta, ulteriori miglioramenti potranno essere introdotti in seguito».

Positivo anche il commento di Giovanni Legnini, senatore Pd, primo firmatario del ddl di riforma: «Finalmente si rende più agevole la formazione delle maggioranze assembleari, più stringenti e trasparenti gli obblighi degli amministratori, più moderna e attuale la disciplina delle parti comuni e, in generale, della vita in condominio». Poi Lentini conclude così: «Nonostante la Camera abbia inteso eliminare diverse norme innovative, si tratta comunque di una riforma storica che saluto con grande soddisfazione».



STOP DIVIETI

**Animali?
Sì, ma solo
domestici**

Non si potrà più vietare a nessuno di tener animali in casa. Ma questi dovranno essere domestici. Attualmente sono 37mila le liti provocate dalla presenza di animali domestici nelle case degli italiani. In testa alle dispute ci sono i cani, con il 70%, seguiti dai gatti, con il 26%. Di gran lunga distanziate, al 2%, le liti per la presenza di tartarughe, uccelli canterini e conigli.

INGIUNZIONE

**Morosi,
pronto
il giro di vite**

In caso di condomino moroso, l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Questi così potranno agire in prima battuta sui morosi. Se la mora dura più di sei mesi, dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni

VIGILANZA

**Telecamere,
il quorum
è più basso**

Quorum più basso [dovrà essere pari alla maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi] per deliberare l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. Uguale il quorum per deliberare l'installazione di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque rinnovabile.

TERMO

**Riscaldamento
centralizzato,
ok al distacco**

Buone notizie per chi non è d'accordo con gli orari in cui il termosifone viene acceso, né con le relative bollette. Chi si vuole staccare dall'impianto centralizzato, potrà farlo senza attendere il benestare dell'assemblea, ma a patto di non creare pregiudizi agli altri condomini e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale.

WEB

**Sito internet
con accesso
individuale**

Stessa maggioranza del caso precedente 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 password, per consultare e stampare in formato digitale i rendiconti mensili e gli altri documenti dell'assemblea.

NUOVA FIGURA

**Amministratore
con diploma
di maturità**

L'amministratore resterà in carica due anni; dovrà avere requisiti di formazione e onorabilità, non dovrà essere stato condannato per delitti contro la Pubblica Amministrazione. Dovrà avere almeno il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso. Potrà essere licenziato prima della fine del mandato qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali.