

13 luglio 2010

Riparte la riforma del condominio

di Saverio Fossati

La riforma del condominio si rimette in marcia al **Senato**, approfittando della pausa tra i lavori in commissione e quelli in Aula sulla manovra 2010. Ieri è ripartita la discussione sul secondo testo unificato del Ddl AS 71 (relatore Franco Mugnai), e presto si inizieranno a votare i subemendamenti, raccolti dal relatore a fine giugno. Secondo Mugnai il testo potrebbe trovare la strada della deliberante o quanto meno venire approvato ad ampia maggioranza entro l'estate, per poi passare alla Camera.

Tra le novità, considerando anche gli emendamenti del relatore che saranno probabilmente approvati, **la possibilità implicita di procedere alla cessione e alla divisione delle parti comuni**, attraverso una figura giuridica un po' oscura, quella della «**sostituzione**», da approvare con la maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno due terzi dei millesimi. La «sostituzione» sarà possibile quando è cessata l'utilità delle parti comuni o quando si può realizzare altrimenti l'interesse comune. In questo caso l'assemblea viene convocato almeno 30 giorni prima.

Anche gli inquilini, oltre ai condomini potranno chiedere all'amministratore di intervenire con diffida per tutelare le parti comuni. Le innovazioni per il miglior uso o il maggior rendimento delle parti comuni vanno approvate con una maggioranza degli intervenuti all'assemblea e 501 millesimi. Gli eventuali parcheggi sotterranei potranno essere solo pertinenziali. Sono vietati i lavori nelle singole unità immobiliari che possano nuocere alle parti comuni, anche se consentite da norme edilizie.

Molta attenzione è posta alla sicurezza: l'amministratore potrà accedere (su richiesta) anche alle unità private in caso vi siano ragioni di temere che difettino le condizioni di sicurezza di legge. L'amministratore, che dura in carica due anni, è chiamato a rispondere del ritardo nell'azione contro i morosi, ad aprire un conto corrente condominiale accessibile (per visione) da tutti i condomini, e, all'atto della nomina, a dichiarare quali siano gli altri condomini da lui amministrati. Aumentano i casi di revoca da parte dell'autorità giudiziaria (su richiesta del singolo condomino): tra i nuovi casi anche quello della «possibile confusione tra la gestione del condominio, quella di altri condomini e le sue operazioni personali».

Il rendiconto condominiale cambia faccia, perché sarà redatto come un vero bilancio, secondo i criteri «di cassa e di competenza». Le sanzioni per le violazioni del regolamento condominiali possono andare da 100 a 500 euro.

Nel nuovo testo unificato, per ora, non trova spazio una delle questioni più controverse: la formula assicurativa o la fidejussione prestata «per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale» indicata nel primo testo unificato.

13 luglio 2010

[Redazione Online](#) | [Tutti i servizi](#) | [I più cercati](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **elEconomista**