

Doveri e diritti: cambiano le regole in condominio

L'amministratore "certificato", sanzioni salate per chi non rispetta il regolamento, via libera agli animali, riscaldamento autonomo e conti trasparenti. Dopo 70 anni di attesa, da martedì è realtà la nuova legge che, per certi aspetti, rivoluziona la vita in condominio. Si è

trattato di modificare articoli del codice civile oggetto di migliaia di sentenze della Corte di Cassazione, utilizzati in milioni di assemblee condominiali, citati in un numero infinito di lettere e in altrettanti giornali specializzati. Una riforma che contempla nuovi oneri per proprietari e inquilini.

I PUNTI CARDINE DELLA «RIVOLUZIONE»

Nomina dell'amministratore

Quando vi sono più di 8 proprietari (non alloggi) la nomina dell'amministratore diventa obbligatoria. Il mandato è annuale e verrà rinnovato automaticamente, salvo revoca esplicita.

L'assemblea

Se a farne richiesta sono almeno due condòmini che rappresentano un sesto del valore dell'edificio, l'amministratore deve convocarla entro 10 giorni dalla domanda. Se i condòmini sono meno di otto l'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, può essere indetta da ciascuno di essi. Se non si esaurisce la discussione, è possibile riconvocare la riunione il giorno successivo per completare l'ordine del giorno.

Condòmini morosi

L'amministratore avrà facoltà di portare in giudizio entro sei mesi il residente che non paga le spese condominiali, mentre chi viola il regolamento dovrà pagare almeno 200 euro di sanzione.



Riscaldamento

Il singolo condòmino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento se dimostra che non ci sarà aggravio dei costi per gli altri e fermo restando l'obbligo di pagare manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma della caldaia comune.

Le deleghe

Devono essere messe per iscritto e se i condòmini sono più di 20 il delegato può rappresentare al massimo un quinto del valore proporzionale.

Impugnazione delle delibere

Le delibere nulle possono essere impugnate senza limiti di tempo da chiunque abbia un interesse da far valere. Quelle annullabili (contrarie alla legge o al regolamento di condominio) possono essere contestate dai condòmini dissenzienti o dagli astenuti (articolo 1137), entro 30 giorni dalla data di deliberazione e dagli assenti entro un mese dalla comunicazione del verbale.

Impianti tv

Viene riconosciuta grande autonomia al singolo che voglia installare antenne individuali anche paraboliche non solo sulla sua proprietà, ma anche sulle parti comuni.



Soggetti «corretti»

Non varrà più affermare: «Sono figlio di...». La convocazione di una persona non legittimata (o la mancata convocazione di un condòmino) così come di un figlio o coniuge non proprietario, è causa di invalidità della delibera.

Comunicazione dei lavori

Le opere eseguite dal singolo all'interno della sua unità immobiliare o su parti comuni che gli siano state attribuite in uso esclusivo, diversamente da quanto previsto finora, devono sempre essere comunicate preventivamente all'amministratore che riferirà all'assemblea.

Società amministratrice

Con la riforma una società può svolgere l'incarico di amministratore di condominio e l'accettazione dell'incarico deve avvenire per iscritto con un documento in cui si specifica l'onorario.

Conto Corrente

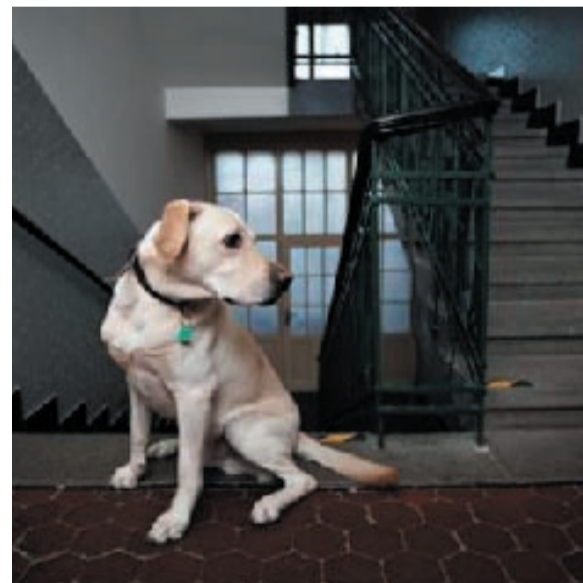
Esisterà d'ora in poi l'obbligo da parte dell'amministratore di aprire un conto corrente dove far transitare il denaro del condominio. Sono obbligatori inoltre i registri contabili, anagrafici e di bilancio oltre che l'attivazione di un sito internet del condominio qualora l'assemblea lo richieda. E' necessario anche un rendiconto annuale di gestione e la convocazione dell'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni. Viene inoltre introdotta la figura del revisore dei conti.

Pagamenti

I fornitori che vantano crediti nei confronti del condominio dovranno chiedere il denaro dovuto prima a chi è in ritardo con le rate e soltanto dopo a chi è in regola.

Animali

I regolamenti condominiali votati in assemblea non potranno più vietare di detenere animali domestici.



Variazione dei millesimi

Per cambiare le tabelle millesimali quando sono intervenute variazioni a causa di sopraelevazioni o simili, che alterino per oltre il 20% il valore dell'appartamento, è sufficiente una maggioranza di 501 millesimi e degli intervenuti all'assemblea.

Beni comuni

Sarà possibile modificare le destinazioni d'uso dei beni comuni con una maggioranza speciale (80% di condòmini e millesimi) destinando, per esempio, il cortile a ospitare dei box.

Fonte: Gruppo Tecnocasa

VADEMECUM ▶ DAL 18 GIUGNO



VITA DA VICI

Dall'odore di fritto che invade le scale, all'auto una buona ragione per litigare. E capita anche che

DI ALESSIA RIVA

Sono sempre più litigiosi i lecchesi che vivono in condominio. Sarà lo stress della vita quotidiana, sarà che in casa si passa più tempo, complice la crisi, sarà che siamo diventati tutti decisamente meno tolleranti. Sta di fatto che nei caseggiati con più inquilini di motivi per litigare ne nascono a bizzeffe.

Dall'odore del "fritto misto" che pervade la tromba delle scale, all'automobile lasciata fuori posto. Dal bimbo che gioca a pallone in cortile, al cane che abbaia a tutte le ore del giorno e della notte. E quando la pazienza si esaurisce e con le buone maniere proprio non si riesce a ottenere nulla, non resta altro che andare davanti al giudice. Secondo una statistica elaborata dall'Anammi - Associazione nazionale-europea amministratori di immobili - oltre il 50% delle procedure civili nelle aule di giustizia, riguarda proprio i classici battibecchi da condominio.

«Il giudice di pace si occupa per competenza di cause scaturite da liti condominiali per le modalità d'uso dei servizi comuni - spiega Leonardo

Pupio, dirigente della cancelleria degli uffici di Lecco - come l'uso di posti auto, di giardini e scale che non rispetta il regolamento condominiale. Recentemente mi è stato sottoposto il caso di una residenza con annessi uffici bancari al piano terra. I condòmini hanno impugnato infatti la delibera dell'assemblea che consentiva all'istituto di credito di far utilizzare ai

Pronti a battibeccare

Lecchesi sempre più litigiosi, complice lo stress della vita quotidiana e pure la crisi

propri clienti i posti auto riservati ai residenti, che, in questo modo, sono stati privati della possibilità di lasciare l'auto sotto casa. Alla fine sono stati loro ad avere ragione ed è stato annullato quanto stabilito in precedenza dall'assemblea condominiale, dove la banca aveva avuto la meglio grazie ai millesimi di proprietà».

In questo caso i condòmini hanno



NUOVE NORME PER PROPRIETARI E INQUILINI



Gli amministratori «tiepidi» sulle novità introdotte dalla riforma

LECCO «La riforma del regolamento condominiale presenta diverse, è innegabile, novità, ma parlare di "rivoluzione" mi pare improprio. Quanto ai contenziosi, poi, non credo di essere smentito se dico che in molti casi aumenteranno».

Pierluigi Dell'Oro, presidente dell'Anaci provinciale (Associazione nazionale amministratori condominiali e Immobiliari) non pare accogliere con favore l'avvento delle nuove norme entrate in vigore martedì. Al contrario, non nasconde lo scetticismo sulla possibilità di applicazione di alcune delle novità introdotte.

«Diciamo - sottolinea - che saranno sicuramente necessari ulteriori aggiustamenti. Se fossimo stati consultati, visto che sul campo ci siamo noi, avremmo potuto offrire consigli utili. Al punto che stiamo pensando, se il Comune di Lecco ci darà la possibilità, di aprire uno sportello al pubblico per fornire spiegazioni, delucidazioni, consulenze a tutti coloro, e vi assicuro saranno molti, che non sono riusciti a comprendere i passaggi fondamentali di questa riforma. Sui media sono infatti "passati" due concetti sopra tutti gli altri: la possibilità di tenere gli animali in casa e di staccarsi dal riscaldamento centralizzato. Ebbene, per fare un esempio, nel primo caso, se viene sancito il fatto che nessun regolamento condominiale potrà d'ora in poi impedire a un condòmino di ospitare l'amato amico a quattro zampe, ciò non eliminerà tuttavia il problema del disturbo che ciò potrebbe arrecare agli altri; così come sarà una prassi tutt'altro che semplice installare una propria caldaia per diventare autonomi dagli altri inquilini. Immagino già quante discussioni si dovranno affrontare».

Quanto agli stessi amministratori, se ne viene valorizzata la professionalità, la categoria ritiene di uscire penalizzata sotto il profilo delle nuove "incombenze" di cui si dovrà far carico.

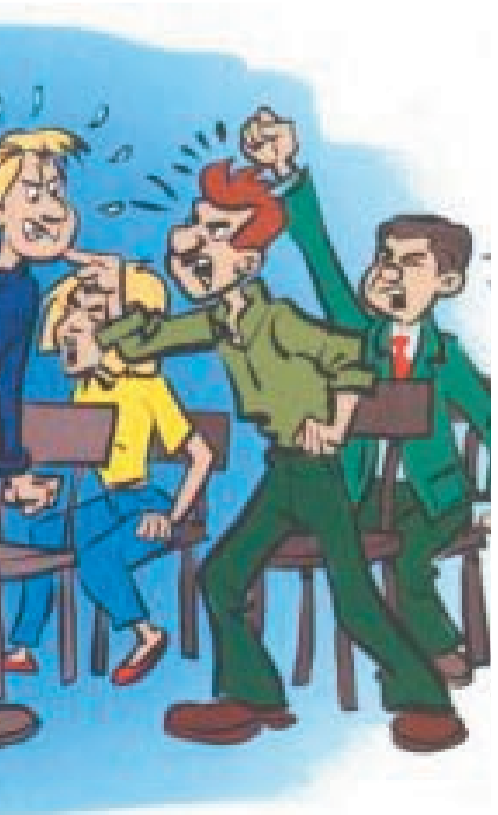
«Stiamo organizzando master e convegni - aggiunge Dell'Oro - per studiare a fondo le norme, ma francamente senza una Giurisprudenza in materia, sarà molto difficile, applicare a ragion veduta, alcune delle nuove regole. La possibilità di emettere un decreto ingiuntivo nei confronti di chi non paga la rata delle spese condominiali, poi, mi lascia molto perplesso. Significa istruire una causa lunga e costosa magari per recuperare 300 o 400 euro. Io resto del parere che in questi casi debba prevalere il buon senso e sia di gran lunga più opportuno arrivare ad una soluzione condivisa e "pacifica" nell'interesse di tutti i condòmini. Le vie legali sono costellate da intoppi burocratici. Poveri noi, se dovessimo intraprenderle ogni piè sospinto, sarebbe una corsa a ostacoli». (l.a.)



Pierluigi Dell'Oro, presidente dell'Anaci.

NI: CHE GUERRE

mobile parcheggiata fuori posto, ai rumori molesti: c'è sempre
e i battibecchi finiscano davanti al Giudice di pace o in Tribunale



tenuto duro. Ma c'è anche chi abbandona la causa, preferendo una soluzione "amichevole" per non doversi sobbarcare i costi dell'assistenza legale e abbreviare i tempi: le cause che finiscono sul tavolo del giudice di pace, anche le più veloci durano almeno un anno.

«E' il caso di alcuni condòmini che hanno contestato la delibera assembleare con cui si concedeva il permesso a un vicino - continua Pupio - di

Condanne severe

Non mancano i casi di vere e proprie persecuzioni che sfociano in severe condanne

appoggiare un pluviale su una parte comune. Dopo qualche mese di contenzioso hanno lasciato perdere. D'altra parte, i costi dell'avvocato per una pratica del genere possono arrivare a 2.500 euro e, di questi tempi, non tutti possono permettersi di sborsare cifre del genere».

Così c'è pure chi decide di difendersi da solo. «Questo è possibile pur-



Leonardo Pupio, dirigente di cancelleria.

ché in fase preliminare si dimostri di "masticare" i rudimenti della giurisprudenza - chiarisce Pupio - confermando davanti al giudice di intendere di diritto e avere dunque la capacità professionale per affrontare la causa, che, tuttavia, non deve superare i 516 euro in caso di risarcimento danni. Oltre a questa somma, fino a un mas-

simo di 5mila euro, la presenza di un legale è assolutamente necessaria». Ma ci sono anche questioni che non passano dagli uffici del giudice di pace e approdano dritti in Tribunale. «Il rumore persistente - precisa il dirigente - può essere considerato un reato, perché la persona in questione subisce una molestia che peggiora la qualità della sua vita nella quotidianità. Lo stesso vale se tra i vicini volano parole pesanti e insulti».

Sono molti, quindi, i casi che arrivano direttamente in aula dopo una denuncia alle Forze dell'ordine.

L'auto parcheggiata in modo da impedire a un altro condòmino di uscire dal cortile, ad esempio, può portare alla condanna per violenza privata e al risarcimento danni. In tal senso, i giudici hanno inflitto una condanna al proprietario di una vettura che teneva "prigioniero" il mezzo del vicino. La Cassazione, invece, ha condannato una condòmina che sistematicamente utilizzava il balcone sottostante al proprio appartamento come pattumiera gettando sigarette, cenere e detersivi corrosivi come la candeggina, multandola con un'ammenda di 120 euro.

FENOMENO ALLARMANTE

Quando il dirimpettaio si trasforma in uno «stalker» spietato

Cosa fa perdere le staffe agli inquilini che vivono nello stesso condominio? L'associazione nazionale-europea amministratori d'immobili Anammi ha stilato addirittura una classifica sulle ragioni che più frequentemente fanno esplodere liti e diverbi anche accesi. Ma c'è un fenomeno ben più allarmante che sta dilagando: lo stalking condominiale che in qualche caso costringe chi ne è vittima a vivere da prigioniero in casa propria, oggetto di "scherzi" che definire pesanti suona come un eufemismo. Capita, infatti, di trovare escrementi di animali sullo zerbino, spazzatura rovesciata davanti all'uscio, di trovare persino le gomme dell'auto tagliate, quando addirittura non si verifica che a fare le spese dell'astio tra vicini siano gli amati amici a quattro zampe.

Lo stalking, questo odioso comportamento persecutorio che non permette a chi lo subisce di condurre una normale esistenza, è sempre più presente anche nei condomini, come spiega **Stefania Bartocetti**, presidente dello Sportello Anti-stalking attivo all'ospedale Manzoni di Lecco. Alla psicologa e alle altre operatrici si rivolgono persone esasperate da una convivenza da incubo alle quali vengono offerti colloqui gratuiti oltre che sostegno psicologico e legale. Ma senza arrivare a tanto, sono molteplici le ragioni per le quali nei condomini le discussioni, anche accese, sono all'ordine del giorno. Vediamo, di seguito quali vengono definite "abitudini moleste".

✓ Le cosiddette "immissioni", un termine burocratico per indicare rumori e odori provenienti da altri appartamenti. Il classico ticchettio dei tacchi delle scarpe solitamente femminili a tutte le ore, l'odore di cipolla, i "traslochi" di mobili da un locale all'altro a tarda ora. Anche la cucina etnica e i suoi aromi forti sono sempre più spesso al centro di dispute di condominio.

✓ La collocazione in aree comuni di oggetti e mezzi di proprietà di un singolo condòmino, ad esempio la fioriera attaccata al muro, l'auto par-

cheggiata in uno spazio non autorizzato nel garage condominiale.

✓ I rumori in cortile, in particolare legati ai giochi chiasosi dei bambini.

✓ L'innaffiatore di piante e fiori sul balcone, quando l'acqua scende a fiotti sul terrazzo del vicino.

✓ Il rapporto con gli animali domestici, soprattutto quando si trovano in ascensore o nel giardino condominiale.

✓ Il bucato in evidenza o gocciolante, i mozziconi gettati dalla finestra, le tovaglie sbattute sugli spazi altrui.