

# Casa

LE NUOVE REGOLE DEL CODICE CIVILE

## Accantonamento forzato

Forti critiche sulla necessità di raccogliere tutti i soldi ancora prima dei lavori

## Trasparenza

Apprezzati da tutti il nuovo bilancio e il «patto» con l'amministratore

# La riforma del condominio si incaglia sul fondo lavori

## Bilancio in chiaroscuro dopo le prime assemblee

Saverio Fossati

Più o meno informati e moderatamente agguerriti ma soddisfatti delle nuove regole sulla trasparenza. I condomini, nei racconti degli amministratori, hanno reagito complessivamente bene alla riforma della legge 22/02/2012 il primo giorno della sua entrata in vigore.

Il Sole 24 Ore ha interpellato gli amministratori che quel giorno si sono trovati a gestire le prime assemblee della nuova era, dopo 71 anni con le norme del 1942. «Tutti i condomini erano al corrente delle novità, contrariamente e quanto pensavo - dice Fabio Sandrini, amministratore a Milano -.

Abbiamo fatto la nomina dell'amministratore con il nuovo rito, la descrizione dell'emolumento ed è stata chiesta la polizza Rc che però ho già datempo. Si è aperta una discussione sulla possibilità che la nomina sia valida anche oltre l'anno di proroga automatica ma il fatto che l'assemblea la possa revocare in ogni momento ha tranquillizzato tutti. Quanto al sito web, lo farò a mie spese e questo è stato molto apprezzato». Meno coinvolti dal problema del fondo condominiale: i condomini hanno fatto rilevare che si perdono così i vantaggi della dilazione. Nessuno ha suggerito soluzioni possibili e non sono abituati ai finanziamenti bancari, che del resto sono concessi con il contagocce». Un problema affrontato anche da Giuseppe Parisi (Padova): «Ci sono

volute tre ore invece di una. Subito i condomini hanno voluto capire la differenza rispetto alle vecchie norme, in particolare sulla sfasatura tra bilancio di cassa e competenza. Poi un fiume di domande sulla nomina ho presentato il contratto di mandato con undici pagine da spiegare. La polizza Rc è stata richiesta ma io la ho già. Grande apprensione ha suscitato l'obbligo del fondo per i lavori straordinari, abbiamo 150mila euro in ballo e abbiamo dovuto rimandare la decisione, probabilmente dovremo chiedere un one-

### LA POLIZZA

Fioccano le richieste di copertura assicurativa per la responsabilità civile ma molti professionisti ne sono già dotati

rosi o finanziamento».

«I condomini si sono presentati con la guida del Sole 24 Ore - racconta Nicola Musico (Trani) - ma li avevo preparati all'evento. Ci siamo incagliati sul problema del fondo condominiale: i condomini hanno fatto rilevare che si perdono così i vantaggi della dilazione. Nessuno ha suggerito soluzioni possibili e non sono abituati ai finanziamenti bancari, che del resto sono concessi con il contagocce». Un problema affrontato anche da Giuseppe De Pasquale (Roma), consu-

lente in un'assemblea: «Ho spiegato che il fondo, in realtà è una scrittura contabile dove accantonare i 600mila euro preventivati. Ma dato che non è scritto come costituirlo, l'assemblea deve deliberare l'accantonamento specificando che sarà alimentato con rate in 24 mesi, con partenza dei lavori prima ancora dell'accantonamento stesso. Anche nelle aziende il fondo Tfr viene utilizzato come liquidità. In condominio possiamo inserire nelle attività 600mila di crediti e altrettanto, come fondo, nelle passività. Considerando quindi l'obbligo sotto il profilo delle regole di contabilità e non solo strettamente il testo letterale, il problema si può risolvere».

A Genova la riforma ha mosso le acque un po' stagnanti delle vecchie abitudini: «Le banche hanno ricevuto molte richieste di apertura di conto corrente condominiale e le richieste di iscrizione all'Anac (una delle associazioni degli amministratori, ndr) - dice Perluigi D'Angelo - sono salite del 15% negli ultimi quattro mesi, segno che molti amministratori sentono il bisogno di una forte struttura informativa, che offra anche una buona convenzione assicurativa. All'assemblea, comunque, grande entusiasmo per le regole di trasparenza e i requisiti dell'amministratore. Timori, invece, sulla possibilità di distacco: molti condomini si sono chiesti cosa succederebbe se fosse più d'uno a volersi distaccare».

Ottimista Daniele Vaccari di Bologna: «L'assemblea è andata bene, i condomini hanno capito che questa legge li tutela, diventano consumatori a tutti gli effetti e hanno bilanci trasparenti. Soddisfazione anche per l'anagrafe condominiale con i dati sulla sicurezza delle singole unità».

Per Gianni Masullo, invece, a Salerno, l'assemblea sulla scelta del colore delle tinteggiature non ha registrato molti entusiasmi: «Per fortuna la decisione di spesa era già stata presa e non abbiamo dovuto pensare al fondo obbligatorio. Ma la mia percezione è che la grande maggioranza abbia capito ben poco».

Secondo Confedilizia - che il 18 ha raccolto testimonianze da assemblee svolte nella mattinata e primo pomeriggio - i pochi conflitti insorti sono stati risolti con ragionevole velocità. Da segnalare, in uno stabile di Lecce, un condominio che si è presentato in assemblea con un cane, affermando che con l'entrata in vigore della riforma nessuno più gli poteva impedire di tenerlo nel proprio appartamento. L'amministratore ne ha però spiegato che la nuova legge ha previsto che il regolamento non possano vietare di possedere o detenere animali domestici, ma che tale previsione non riguarda i regolamenti contrattuali (cioè, approvati da tutti i condomini o da tutti espressamente accettati), come era appunto nel caso specifico.

GIUSEPPE DE PASQUALE

## Cinque regole d'oro

I cinque passi da fare per non esporre le delibere al rischio dell'impugnazione

A CURA DI Edoardo Riccio

**1 LA CONVOCAZIONE**

**L'anticipo**  
La convocazione deve pervenire almeno cinque giorni prima della data di prima convocazione a mezzo raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mani

**I contenuti**  
Deve contenere l'ordine del

giorno, il luogo e l'ora. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti. L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno della prima e non oltre dieci giorni

**2 PRIMA D'INIZIARE**

**I documenti**  
Quelli necessari per le delibere, se non vengono inviati con la convocazione, devono essere a disposizione. Può essere anche presa copia a spese del richiedente. In ogni tempo e, soprattutto, quando sarà posto in discussione il rendiconto, i condomini e i titolari di diritti

reali (come gli usufruttuari) o di godimento (il conduttore e il comodatario) possono prendere visione dei giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese

**Annullabilità**  
Il mancato adempimento da parte dell'amministratore comporterà l'annullabilità della delibera

**3 RAPPRESENTANZA**

**Le deleghe**  
Devono avere la forma scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Fino a venti varranno le diverse indicazioni del regolamento. All'amministratore non possono essere conferite deleghe

**Proprietà indivisa**  
Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante in assemblea, designato dai comproprietari in apposita riunione. In caso di disaccordo non si può più estrarre a sorte tra i contitolari presenti

**4 COME SI VOTA**

**Usufrutto**  
L'usufruttuario esercita il diritto di voto per l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta al nudo proprietario, salvo i casi in cui questi rifiuti di eseguire le riparazioni poste a

suo carico e l'usufruttuario intenda farne a carico a proprie spese oppure vengano deliberati miglioramenti o addizionali

**Locazione**  
Il conduttore vota per le delibere su spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria

**5 IL VERBALE**

**Il registro**  
Delle riunioni dell'assemblea va redatto processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore. Qui vanno annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, anche in prima convocazione. Devono essere

annotate nel registro anche le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta

**I millesimi**  
Occorrerà indicare i nominativi e i relativi millesimi di favorevoli, contrari e astenuti