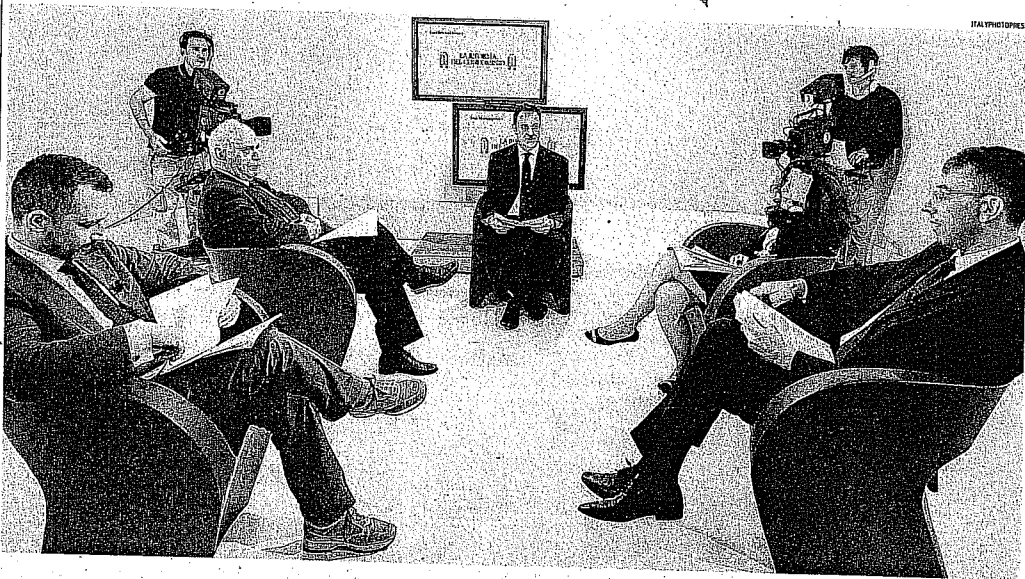


# Il Forum del Sole

## LA RIFORMA DEL CODICE

### La partecipazione

Gli operatori hanno seguito il convegno in 60 sedi allestite sul territorio o su internet



In diretta. Un momento del forum organizzato ieri dal Sole 24 Ore con gli esperti per fare chiarezza sulle novità introdotte dalla riforma del condominio, che entrerà in vigore il 18 giugno. Nella foto (da sinistra a destra) i relatori al convegno: Giuseppe Spota, aggregato di diritto privato all'Università di Roma 3, Roberto Triola, presidente della II sezione della Corte di cassazione, Saverio Fossati, giornalista del Sole 24 Ore, Marilisa D'Amico, ordinario di diritto costituzionale all'Università Statale di Milano, Vincenzo Riccio, avvocato ed esperto del Sole 24 Ore.

## Nelle città. Le voci degli addetti ai lavori

# La provvista obbligatoria ostacola i lavori

Andrea Gagliardi  
Filomena Greco  
Enrico Netti  
Antonio Schembri

Le procedure da attivare nei confronti dei condomini morosi e le difficoltà legate all'obbligo di accantonamento in vista dei lavori straordinari: questi i principali temi dibattuti dagli operatori nelle sale allestite dalle associazioni di categoria in occasione del Forum del Sole. Sono state una sessantina le sedi sul territorio che hanno ospitato gli amministratori per seguire, via web, i lavori del Forum: da Torino a Genova, da Palermo a Treviso, da Milano a Bologna.

L'impianto complessivo della riforma è un passo avanti per la generalità degli amministratori. Anche se, per Massimo Martini, amministratore di condominio a Roma, «la legge è stata varata troppo in fretta, codificando in maniera automatica la giurisprudenza della Cassazione». Per questo ci sono misure dubbie, come l'innalzamento del quorum per abbattere le barriere architettoniche, per installare i contabilizzatori di calore e per distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Su questo fronte è probabile «un forte aumento del contenzioso», sostiene Gisella Casamassima, amministratrice di condominio a Roma, che definisce «irragionevole» l'obbligo del fondo condominiale da istituire preventivamente, per un importo pari all'ammontare dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguire.

«Si poteva arrivare al 30, al 50% e non al 100%», spiega Franco Sormani, amministratore con studio a Cassina Valsassina, in provincia di Lecco spiega. «La misura del 100% costituirà un ostacolo per quei lavori di una certa entità». Anche Walter Fossati, amministratore di Milano, non condivide la creazione del fondo per i lavori straordinari. «Diventa necessaria una polizza assicurativa sulla responsabilità civile dell'amministratore per dolo o colpa grave perché si trova a gestire fondi con importi significativi». «C'è stato un miglioramento su certe materie mentre per altre si dovrà lavorare per evitare il nascere di contenziosi - aggiunge Antonella Andreini, avvocatessa di Milano -. Non è stato affrontato,

# Condominio, ecco i primi chiarimenti

## Per gli amministratori nomina ogni due anni - Dall'assemblea regole sulle sanzioni

Saverio Fossati  
Valeria Uva

Il mandato all'amministratore condominiale durerà un anno, più un altro di rinnovo automatico: tutti d'accordo al Forum sulla riforma organizzata dal Sole 24 Ore, in collaborazione con 24 tra le associazioni della proprietà, degli amministratori e degli Ordini professionali. Ma sono arrivati anche altri importanti chiarimenti su come infliggere le sanzioni pecuniarie per le violazioni al regolamento o rivedere le tabelle millesimali.

Sessanta sedi collegate in diretta, sale affollate ma anche tantissime connessioni al sito del Sole 24 Ore per seguire la diretta streaming del primo grande appuntamento organizzato alla vigilia dell'entrata in vigore della legge 220/2012, fissata per il 18 giugno. Un segnale che dimostra quanto sia alta l'attenzione su questo tema, che tocca da vicino la vita quotidiana di almeno la metà degli italiani. Non solo condomini ma anche amministratori, avvocati ed esperti immobiliari, tecnici e artigiani, che ruotano intorno a un mondo che muove un volume d'affari di almeno dieci miliardi.

Il Forum - che ha visto la partecipazione del direttore del Sole, Roberto Napolitano - è stata l'occasione per fare il punto sulle innovazioni contenute in una riforma che aggiorna una normativa vecchia di settant'anni. Il convegno ha poi messo a fuoco i tanti aspetti ancora controversi della legge 220/2012. Un chiarimento importante, ad esempio, è arrivato sulla durata del mandato di amministratore: finora questo «gestore» restava in carica un anno; dal 18 giugno si passa alla più incerta formula di un anno di mandato più un anno di rinnovo, naturalmente salvo revoca. Ma come si arriva al rinnovo? «L'amministratore dovrà essere nominato per un anno, mentre per il secondo anno il rinnovo è automatico», ha chiarito il senatore Saldal Sole e dalle 24 associazioni che hanno aderito all'iniziativa.

Un chiarimento importante, ad esempio, è arrivato sulla durata del mandato di amministratore: finora questo «gestore» restava in carica un anno; dal 18 giugno si passa alla più incerta formula di un anno di mandato più un anno di rinnovo, naturalmente salvo revoca. Ma come si arriva al rinnovo? «L'amministratore dovrà essere nominato per un anno, mentre per il secondo anno il rinnovo è automatico», ha chiarito il senatore Saldal Sole e dalle 24 associazioni che hanno aderito all'iniziativa.

Una tesi condivisa anche dagli esperti del Forum. Per Giuseppe Spota, aggregato di diritto privato a Roma Tre, in questo modo si allinea il mandato dell'amministratore con i tempi ordinari del condominio: «Al termine del primo anno si presenta il rendiconto, si vede se l'amministratore ha governato bene e, se non ci sono rilievi, scatta il rinnovo». La successiva nomina segue le stesse regole, anche se l'amministratore non cambia.

Ma il Forum ha dimostrato come siano ancora molti gli

### LE PROPOSTE DEL SOLE

**Risparmio energetico**  
Tornare alle maggioranze facilitate della legge per agevolare gli interventi di efficienza degli edifici.  
**Fondo lavori**  
Abolire l'obbligo di accantonare in anticipo in un Fondo tutte le somme necessarie per i lavori di manutenzione straordinaria.  
**Crediti privilegiati**  
Inserire il condominio tra i creditori privilegiati in caso di vendita dell'immobile a causa di un fallimento.

**Morosi solidali**  
I condomini morosi rispondono sin prima di quelli in regola con i pagamenti ma sono anche tenuti alla solidarietà tra loro, mentre i condomini in regola intervengono solo in via residuale.  
**Comproprietà a sorteggio**  
Richiedere al presidente dell'assemblea la possibilità di sorteggiare il rappresentante di una comproprietà quando i suoi membri non abbiano provveduto a scegliere o delegare.

**Deleghe all'amministratore**  
Eliminare il vincolo che vieta la delega all'amministratore «per qualunque assemblea».  
**Sanzioni all'assemblea**  
Nel silenzio della legge si propone di affidare l'irrogazione della sanzione all'assemblea.  
**Garanzie alla nuda proprietà**  
Tropo vessatorio il nudo proprietario nella solidarietà con l'usufruttuario moroso.

aspetti di questo provvedimento che presentano difficoltà di attuazione e sui quali è possibile ancora intervenire. Le modifiche discusse anche ieri al convegno sono state elaborate insieme in un serrato confronto tra le associazioni. E ieri Torrisi si è detto disponibile a fare proprie molte delle proposte del disegno di legge. L'obiettivo è di risolvere difficoltà che stanno già allarmando gli amministratori e proprietari degli immobili (si veda la scheda a fianco).

Al centro del dibattito la nuova figura dell'amministratore. «Non vi è dubbio - ha spiegato Roberto Triola, presidente della seconda sezione della Cassazione - che spetti all'amministratore anche il compito di irrogare le sanzioni per le violazioni al regolamento, perché tra i suoi compiti c'è proprio quello di far rispettare il regolamento condominiale. Ma è più che accettabile che l'assemblea possa dettare regole generali per indirizzare l'amministratore». Marilisa D'Amico, ordinario di diritto costituzionale alla Statale di Milano, ha suggerito «la possibilità di monitorare la riforma con una commissione governativa partecipata da tutte le associazioni, per proporre correttivi dopo un congruo periodo di rodaggio». Un capitolo a parte merita la novità del supercondominio «nel quale mancano però indicazioni concrete per la revoca dell'amministratore» ha evidenziato Edoardo Riccio, avvocato ed esperto del Sole 24 Ore.

 <b>Franco Sormani</b> Milano	 <b>Antonella Andreini</b> Milano
«Per la manutenzione straordinaria è sbagliato costituire un fondo»	«Su molte materie c'è il recepimento di una consolidata giurisprudenza»
 <b>Rossana De Angelis</b> Roma	 <b>Luigi Rinzivillo</b> Roma
«Va specificata meglio la tipologia di formazione che è posta a carico degli amministratori»	«Si sprona a un cambio di cultura. I condomini hanno gli strumenti per partecipare»
 <b>Bernardo Topino</b> Torino	 <b>Luca Stendardi</b> Milano
«La responsabilità dell'amministratore sui crediti farà nascere servizi d'intermediazione»	«Non è una vera riforma e c'è il rischio che si possano creare ulteriori controversie»

### Le indicazioni delle associazioni

**Enrico Morello**  
Agiat  
Il legislatore ha di fatto reintrodotta la solidarietà, anche perché si è premurato di ridurre il rischio di insolvenza per i creditori condominiali.

**Giuseppe Cina**  
Arai  
La riforma impone nuovi oneri all'amministratore, dalla polizza ai nuovi impegni in caso di lavori straordinari: occorre che una percentuale su queste spese sia riconosciuta per legge.

**Arrigo Roveda**  
Consiglio notarile di Milano  
La riforma non ha colto una grande opportunità: permettere al condominio di allineare le parti comuni con deliberazione a maggioranza, eseguite dall'amministratore in rappresentanza dei condomini.

**Laura Coglitore**  
Alac-Appc  
L'ideale sarebbe stato un impianto normativo nuovo. Ma anche sulla sola formazione dell'amministratore, la norma è troppo generica e non menziona neppure le associazioni.

**Giovanni Bardanzellu**  
Arpe-Federproprietà  
Il legislatore non ha stravolto la natura dell'istituto condominiale e ha recepito molte delle elaborazioni della Cassazione, risolvendo così i contrasti su punti significativi dell'istituto.

**Silvio Rezzonico**  
Fino-Cofuppi  
Il recupero crediti frazionato che passa in prima battuta dalle azioni giudiziarie verso i morosi è impossibile, bene fa il Sole 24 Ore a proporre una solidarietà tra tutti i condomini morosi.

**Pietro Membri**  
Anaci  
Le norme della riforma vanno quasi tutte interpretate e quelle sul supercondominio vanno assolutamente integrate per rendere utilizzabile la legge, soprattutto nei centri turistici.

**Antonio Romano**  
Asppi  
Nei confronti dei morosi, la soluzione della preventiva escussione prevista dalla riforma è apparentemente di buon senso, ma pone complessi problemi interpretativi e operativi.

**Vincenzo Nasini**  
Gesticond  
Vanno valutate le conseguenze degli obblighi che la riforma pone a carico degli amministratori, dalla cui inosservanza la legge fa discendere conseguenze rilevanti, fino alla possibilità di revoca.

**Giovanni De Pasquale**  
Anapi  
Ci sono solo due punti che vanno apprezzati: i requisiti richiesti all'amministratore e l'obbligatorietà dell'apertura del conto corrente condominiale, ma sul resto siamo delusi.

**Augusto Ciria**  
Assocind  
Lodevole aver riconosciuto il fenomeno nascente del supercondominio, ma aver reso obbligatoria la delega a un rappresentante designato crea confusione.

**Gerardo M. Martino**  
Mapi  
È un errore consentire a chi si astiene di impugnarne le deliberazioni condominiali. La riforma è un'occasione mancata per fare chiarezza sul tema dell'impugnazione.

**Giulio Della Corte**  
Ananmi  
Considerata la mole delle nuove mansioni è bene interrogarsi sull'effettiva capacità dell'amministratore che opera nel suo stesso condominio senza però avere le giuste credenziali.

**Franco Pani**  
Confabitare  
Siamo moderatamente soddisfatti della riforma, ma va riconosciuta la maggiore tutela che i condomini potranno, almeno sulla carta, far valere nei confronti dei loro amministratori oggi più qualificati e preparati.

**Paolo Giuglioli**  
Ordine avvocati di Milano  
I nuovi poteri dell'amministratore rappresentano uno dei punti più rilevanti della riforma. Per contro, aumentano le forme di controllo e le misure finalizzate a garantire maggiori tutele per i condomini.

**Vittorio Fusco**  
Anapi  
È sancita l'importanza della formazione e dell'informazione da parte delle associazioni di categoria, fondamentali per creare amministratori di immobili preparati e competenti.

**Luigi Cianinilli**  
Confai-Unioncasa  
Se non ci saranno controlli, sarà un'altra legge italiana - che pure necessita di molte modifiche - che resterà, bella, ma nei cassetti, a impolverarsi e creare contenziosi.

**Francesco Di Castri**  
Stileg  
È una riforma che introduce complessità, che va gestita con organizzazione, servizi e persone preparate. Vanno meglio definite le modalità per la formazione degli amministratori.

**Stefano Milanesti**  
Apac  
Il legislatore è stato particolarmente illuminato nella stesura delle regole sui requisiti dell'amministratore, che derivano direttamente dalla norma Uni 10801.

**Cesare Rosselli**  
Confedilizia  
La riforma conferma il principio che l'amministratore è un mandatario e come tale deve rendere conto della sua gestione e delle somme che ha ricevuto per lo svolgimento del suo incarico.

**Rosario Calabrese**  
Unari  
Il testo della riforma - approssimativo e improprio, persino nell'uso della lingua - si presterà alle più fantasiose interpretazioni. La litigiosità è destinata a crescere.

**Lina Calonghi**  
Apu  
Il Consiglio di Condominio può risultare assai utile per una gestione più trasparente e più vicina alle esigenze del condominio, soprattutto nei complessi di notevoli dimensioni.

**Nunzio Costa**  
Confiac  
Anche l'amministratore deve poter pagare in contanti sotto i mille euro, come è riconosciuto a tutti e non deve per forza trasferire sul conto corrente qualsiasi pagamento.

**Fabio Pucci**  
Uppi  
La riforma ha recepito e codificato molti orientamenti della giurisprudenza, come nel caso della rilevante questione del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

**In edicola.**  
Sarà disponibile da oggi, al prezzo di 9,90 euro in aggiunta a quello del quotidiano, il primo numero della collana «La Riforma del Condominio». La serie prevede 10 numeri in cui i relatori degli esperti saranno puntati sui principali novità normative in materia di condominio. I prossimi numeri usciranno il 30 maggio, 6, 13, 20, 27 giugno e 4, 11, 18, 25 luglio.