

L'iniziativa del Sole 24 Ore. A partire dalle 9,30 i lavori del convegno organizzato in collaborazione con gli Ordini e le associazioni

# Condominio, domani il Forum

Sotto esame le novità del riordino e i correttivi per favorire l'avvio della riforma



FORUM CONDOMINIO

Saverio Fossati

Riforma del condominio senza più segreti. L'appuntamento con il Forum condominio è, infatti, in calendario per domani, mercoledì 22 maggio. L'evento, organizzato dal Sole 24 Ore, in collaborazione con le associazioni della proprietà e degli amministratori condominiali e degli ordini professionali, si svolgerà attraverso un convegno a Roma - trasmesso in streaming in tutta Italia in varie sedi delle associazioni e sul web - dedicato a un'analisi completa delle regole condominiali (il programma e l'elenco delle sedi sono riportati a fianco).

La riforma del condominio entrerà, infatti, in vigore il 18 giugno. Da qui la necessità di conoscere al meglio le nuove regole e di prepararsi a correttivi che ne rendano più scorrevole l'avvio. Ecco perché al convegno, oltre ad approfondire le novità, verrà presentato il risultato del lavoro di collaborazione svolto tra associazioni e Sole 24 Ore per passare sotto la lente le norme che, per ragioni tecniche, presentano oggettive difficoltà di attuazione. Le modifiche discusse tra le associazioni (Agiari, Alac-Appc, Anaci, Anaip, Anammi, Anapi, Apac, Apu, Arai, Arpe-Federproprietà, Assocond, Asppi, Assoedilizia Confedilizia, Confabitare, Confappi-Fna, Confiac, Gesticond, Ma-

pi, Ordine degli avvocati di Milano, Consiglio notarile di Milano, Unai, Unioncasa-Confai e Uppi) diventeranno un disegno di legge per la cui presentazione alcuni parlamentari sono già disponibili.

Nella sostanza le modifiche proposte con il disegno di legge sono molto concrete. L'intervento, se venisse approvato rapidamente potrebbe correggere la legge 220/2012 mentre ancora sta prendendo forma, limitando i danni che possono derivare dall'applicazione indiscriminata di alcune norme. Ecco, però, i principali correttivi proposti:

- il primo interviene sulla maggioranza necessaria per approvare in assemblea opere mirate al risparmio energetico. Eliminando il riferimento contenuto nelle norme che prevede maggioranze specialmente gravose per le innovazioni, si tornerebbe, in sostanza, a quelle previste per il risparmio energetico dalla legge 10/1991, cioè (sempre in presenza di attestazione o diagnosi energetica), la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno un terzo dei millesimi (maggioranza modificata a sua

volta proprio dalla legge 220/2012). La ventilata proroga dell'agevolazione del 55% rende particolarmente interessante questa possibilità;

- un altro intervento punta a togliere l'obbligatorietà del fondo condominiale da istituire, per un importo pari all'ammontare dei lavori, in occasione di ogni intervento di manutenzione straordinaria. Questo vorrebbe dire costringere tutti i condòmini a versare in anticipo tutte le rate che normalmente, in caso di importi elevati, vengono pagate in parecchi mesi;

- viene poi inserito il condominio tra i creditori privilegiati in caso di vendita dell'immobile a causa di un fallimento;

- il quarto intervento riguarda i condòmini morosi, precisando che rispondono sì (e previa la complessa procedura dell'escussione) prima di quelli in regola con i pagamenti ma sono anche tenuti alla solidarietà tra loro; quindi se ci fosse un moroso con un capitale sufficiente dovrebbe saldare lui il debito, per poi rivalersi solo sugli altri morosi;

- la specificazione, nella legge 220/2012, che le deleghe non fossero affidabili all'amministratore «per qualunque assemblea» appare decisamente limitativa: eliminandola la norma guadagna in chiarezza;

- il meccanismo per l'irrogazione delle sanzioni per la violazione al regolamento condominiale non viene specificato dalla legge 220/2012, vanificando così la possibilità di ottenere qualcosa dai condòmini disobbedienti. Nel disegno di legge si propone di affidare le scelte direttamente all'assemblea, che decide con una maggioranza che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi.

## Il programma

**ORE 9,30**

### Inizio lavori

Apertura dei lavori e saluto del direttore del Sole 24 Ore Roberto Napoletano

**ORE 10**

### Tavola rotonda

I correttivi alla riforma: le proposte dal Sole e dalle associazioni - Intervengono Enrico Costa, Guido Galperti, Franco Mugnai e Salvatore Torrissi

**ORE 11**

### Le novità della riforma

Il regolamento condominiale e le tabelle millesimali - Roberto Triola, presidente della II sezione

della Corte di cassazione

- Le soluzioni praticabili per il monitoraggio della riforma - Marilisa D'Amico, ordinario di Diritto costituzionale all'Università Statale di Milano

- Regole, limiti e divieti nella convivenza condominiale - Giuseppe Spoto, Aggregato di Diritto privato presso la Facoltà di Giurisprudenza di Roma Tre

- Le nuove regole del supercondominio - Edoardo Riccio

**DALLE ORE 14**

### Le relazioni dei presidenti

Nelle sedi collegate saranno trasmesse le relazioni dei

presidenti delle associazioni che hanno aderito all'iniziativa del Sole 24 Ore che ha portato all'elaborazione delle proposte per la correzione alla riforma presentate nella mattinata Intervengono:

Enrico Morello (Agiari); Laura Cogliatore (Alac-Appc); Vincenzo Vecchio (Appc); Eugenio Corrales (Anaci Milano); Pietro Membri (Anaci); Giovanni De Pasquale (Anaip); Giuseppe Maria Paolo De

Pasquale (Anaip); Giulio Della Corte (Anammi); Vittorio Fusco (Anapi); Stefano Milanesi (Apac); Lina Calonghi (Apu); Giuseppe Cinà (Arai); Giovanni Bardanzellu

(Arpe-Federproprietà); Antonio Romano (Asppi); Augusto Cirila (Assocond); Franco Pani (Condominiale - Confabitare); Luigi Ciannilli (Confai - Unioncasa); Cesare Rosselli (Confedilizia); Marco Marchini (Assoedilizia); Nunzio Costa (Confiac); Arrigo Roveda (Consiglio Notarile di Milano); Silvio Rezzonico (Fna - Federamministratori); Vincenzo Nasini (Gesticond e Apeconfedilizia Genova); Gerardo Michele Martino (Mapi); Paolo Giuglioli (Ordine degli Avvocati di Milano); Francesco Di Castri (Sinteg); Rosario Calabrese (Unai); Fabio Pucci (Uppi)

## Le sedi

**01 | AGIAI**

Torino via A. da Montefeltro 2

**02 | ALAC - APPC**

Lecce via Martiri d'Ontranto 14

**03 | ALAC**

Casagiove (CE) via Pontillo 75

**04 | ANACI**

Milano c/o aula Cazzola - via Sabotino 22; Cosenza c/o Italiana Hotels - sala Telesio, via Panebianco 452; Agrigento via Peblis Rea 66; Trapani via Del Salice 55/57; Pescara viale Marconi 373; Roma via A. Salandra 1/A

**05 | ANAPI**

Bari Via Junipero Serra 19

**06 | APE-CONFEDILIZIA**

-GESTICOND Genova via XX Settembre 41

**07 | APU**

Bari via Francesco Crispi 83/c; Palermo via Gaspare Bivona 26; Milano via Giambellino 115; Bologna via del Porto 12; Firenze via delle Porte Nuove 15; La Spezia via Parma 15/a; Roma via Galilei 55; Ancona piazza U. Bassi 15/a

**08 | ARAI**

Palermo c/o Hotel Astoria, via Montepellegrino 62

**09 | ASSOCOND**

Milano via Larga 15; Genova c/o Novotel via Cantore 8

**10 | ASSOEDILIZIA**

Milano via Meravigli 3; Milano via Santa Maria Segreta 7; Bergamo via G. Paglia 5; Brescia via V. Emanuele 31; Como via Diaz 91

**11 | CONFAL-UNIONCASA**

Ferrara c/o Confesercenti, via Darsena 178; Bagheria (PA) c/o ITC, via S. Ignazio di Loyola 7

**12 | CONFABITARE**

Bologna via Marconi 6/2; Montesilvano (PE) C.so Umberto I 590/E; Novara via Giotto 2; Milano via Caracciolo 16; Pistoia via Gramsci 174; Genova vico superiore del Ferro 5 int. 3; Treviso via Santa Bona Nuova 68; Firenze v.le Belfiore 49; Trieste via Tacco 4; Gorizia corso Italia 174; Parma via Bernini 8; Fermo via A. Vespucci 23/25; Messina via Industriale IS K 56; Reggio Calabria via G. Galilei 22; Ferrara via Bologna 172; Monfalcone (GO) via Duca d'Aosta 92; Fano (PU) via Arco di Augusto 76; Modena via Giardini 113; Cagliari via Albinoni 43/b; Quartu Sant'Elena; Torino via G. Ferraris 65; Taranto corso Italia 97

**13 | CONFAPPI-FNA**

Pavia c/o Hotel Le Gronde via Togliatti 102

**14 | CONFAPPI-FNA-UPPI-ASP-PI**

Treviso c/o B4 Hotel Maggior Consiglio via Terraglio 140

**15 | CONFAC**

Roma via B. Croce 68

**16 | MAPI**

Avellino - c/o Collegio Geometri, Via F.lli Bisogno 5/C

**17 | SINTEG**

Ragusa c/o Azienda Sinteg Srl, corso V. Veneto 570/E; Lecce c/o Associazione Izihouse, via Tasselli 20; Palermo c/o Sporting Village viadotto C. Perrier 3; Prato Via del Castagno 98

**18 | UPPI-CE.A.C.**

Pordenone p.le dei Mutilati 4

## I libri del Sole

### Dieci guide pratiche per spiegare la legge

Da giovedì 23 maggio Il Sole 24 Ore presenta in edicola «La riforma del condominio», una guida completa in dieci volumi con tutte le novità sui condomini. Il primo volume, «Il condominio: tipologie, regole e beni», spiega l'inquadramento attuale. I volumi saranno in edicola ogni giovedì a 9,90 euro oltre al prezzo del quotidiano.

## PIANO DELL'OPERA



**23 MAGGIO**

Il condominio: tipologie, regole e beni

**30 MAGGIO**

L'assemblea

**6 GIUGNO**

L'amministratore

**13 GIUGNO**

Le spese

**20 GIUGNO**

Il regolamento e le tabelle millesimali

**27 GIUGNO**

Il contenzioso

**4 LUGLIO**

Gli impianti

**11 LUGLIO**

Le opere e l'appalto

**18 LUGLIO**

Condominio e fisco

**25 LUGLIO**

Condominio 2.0: obblighi e opportunità

Il Sole **24 ORE**.com

### SU INTERNET

Possibile seguire l'incontro online

Domani i lavori del Forum condominio, dedicati alla legge di riforma, potranno essere seguiti anche attraverso il sito internet del Sole 24 Ore

www.ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA