Immobili. Con la riforma viene attribuita veste giuridica alla figura, prima prodotto della sola giurisprudenza

Debutta il «supercondominio»

Rappresentante obbligatorio nelle assemblee con più di 60 partecipanti

Augusto Cirla

Nel nuovo assetto normativo previsto con la riforma condominiale risalta con maggiore evidenza e peculiarità la figura del cosiddetto "**supercondominio**", a cui vengono estese le norme ordinarie dettate per il **condominio**.

Il testo del nuovo articolo 1117 bis, è chiaro nel disporre che le disposizione in tema di condominio «si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiamo parti comuni ...». Il supercondominio entra dunque d'imperio nella disciplina dettata in tema di condominio, addirittura con precise configurazioni individuate in più unità immobiliari autonome o più edifici con beni e/o servizi in comune, più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna una organizzazione condominiale e, infine, più gruppi di edifici condominiali.

È chiaro anche il riferimento al cosiddetto "condominio orizzontale", quello cioè che si forma in presenza di una costruzione sviluppata in senso orizzontale con corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, i quali possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali: esempio tipico sono le villette a schiera, in quanto dotate di manufatti portanti e impianti essenziali comuni

L'ampliamento della figura del supercondominio, rispetto alla configurazione formata dalla giurisprudenza, viene ora disposta dalla legge e non più dalla volontà privata. In essa vengono ricomprese anche unità autonome, quali la piscina, il campo da tennis o il parco giochi, magari anche distanti dagli edifici, non essendo più richiesto, quale elemento essenziale per l'esistenza del supercondominio, la relazione di accessorietà delle parti comuni con le diverse proprietà esclusive che prima (Cassazione n. 22123/09) costituiva, invece, il presupposto indispensabile affinché si potesse configurare una "superiore" e diversa realtà condominiale.

IL PROBLEMA

La misura restrittiva determinata dalla volontà di snellimento decisionale rischia di rendere difficile la costituzione del collegio

La vera novità sta invece nelle modalità di formazione dell'assemblea del supercondominio, perché la riforma, modificando l'articolo 67 Disp, Att. c.c, dispone che nelle realtà supercondominiali con più di sessanta partecipanti è fatto obbligo a ciascun condominio di designare un proprio rappresentante, il quale dovrà poi presenziare all'assemblea con poteri di decidere in ordine alla gestione ordinaria delle parti comuni e alla nomina dell'amministratore. La relativa delibera deve essere assunta con le maggioranze di cui al quinto comma dell'articolo 1136 c.c., cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non vi provvede, ciascun condomino, ovvero ogni rappresentante già nominato, può chiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria affinché nomini il proprio rappresentante.

Tutto resta, quindi, invariato qualora al supercondominio partecipino meno di sessanta condomini, nel senso che in tal caso ciascuno di loro mantiene il diritto di presenziare, personalmente o per delega, alle assemblee in cui discutere sui vari punti posti all'ordine del giorno.

Lo spirito innovativo della riforma è sotto tale profilo da un lato sorprendente e dall'altro preoccupante, se si considera che l'orientamento giurisprudenziale era stato univoco nel ritenere nulle le deliberazioni adottate dagli amministratori dei singoli condominii e che ora viene invece impedito ad ogni condomino di concorrere direttamente alla formazione della volontà del proprio condominio. La ragione della nuova disposizione è certamente quella di evitare assemblee estremamente numerose oppure, al contrario, inutili riunioni in cui difficilmente si riesce a raggiungere il quorum deliberativo proprio per la minima partecipazione dei condomini. Il rischio, però, è quello di avere supercondominii che nemmeno riescono a raggiungere il numero minimo di tre condominii per la costituzione di un collegio e quindi di dovere configurare anche il "supercondominio minimo", che deve necessariamente deliberare con l'unanimità dei consensi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il «testo unico»

Il Codice civile aggiornato con e-book

La riforma del condominio approvata martedì 20 novembre inciderà sulle nostre abitudini di convivenza immobiliare. Sia gli amministratori, sia i semplici condòmini hanno ora la necessità di prendere visione delle nuove regole, per essere pronti ad applicarle correttamente non appena la riforma entrerà in vigore (sei mesi dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale). La riforma introduce modifiche al Codice civile, alle disposizioni attuative, a regolamenti e decreti legge: l'e-book realizzato dal Sole 24 Ore e dedicato alla riforma del condominio raccoglie:

- il testo delle nuove disposizioni votate dalle Camere;
- le modifiche al Codice civile e alle altre norme che regolano i rapporti in condominio;
- le schede di lettura della riforma, articolo per articolo, elaborate dal servizio studi del Senato.

L'e-book è scaricabile gratuitamente per gli utenti Pro e Pro Finanza del Sole 24 Ore. Chi non è in possesso di un abbonamento può acquistarlo a 3 euro con carta di credito / PayPal su Shopping24 oppure direttamente con il credito del telefonino attraverso MobilePay.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

.com www.ilsole24ore.com/condominio2012

E-government e Pa. In arrivo nuove regole sulle fatture

Dall'automazione dei servizi risparmi annui per 2,3 miliardi

Benedetto Santacroce

L'attuazione dell'Agenda digitale italiana, attraverso la realizzazione dell'**e-government**, la dematerializzazione dei processi di pagamento e di erogazione dei servizi della Pae e l'implementazione di infrastrutture tecnologiche totalmente interoperabili sono gli elementi principali su cui le autorità, le imprese e il sistema finanziario puntano per ottenere vantaggi economici e nuova efficienza, necessari per far ripartire l'intero sistema paese.

Questi obiettivi sono stati unanimemente condivisi nelle due giornate del convegno "Cbi 2012", tenutosi a Roma presso l'Associazione bancaria italiana e sono ampiamente confortati dalla ricerca dell'Osservatorio eGovernment promosso dalla School of Management del Politecnico di Milano, presentata nel corso dei lavori, in cui si evidenziano gli immediati risparmi ottenibili in termini di risorse economiche ed efficienza, pari a:

- 2,3 miliardi l'anno di risparmi dalla completa automazione solo di alcuni servizi erogati dalla Pa: certificati anagrafici, pratiche Scia e pagamenti multicanale.
- 950 milioni/anno di "economia" e 38.000 Fte (Full-time equivalent) guadagnate dalla completa digitalizzazione dei procedimenti relativi ad alcuni dei principali pagamenti dovuti agli enti locali, cui si dedica particolare attenzione nell'**Agenda digitale italiana**.

Per la realizzazione degli obiettivi un concreto contributo viene dall'azione che svolgerà la nuova Agenzia per l'Italia digitale (appena nata per volontà del governo Monti) e dal legislatore, che lo scorso ottobre con il Decreto crescita 2.0 (Dl 179/2012) ha fissato alcuni principi fondamentali per consentire l'identificazione individuale in rete, la dematerializzazione della giustizia, della sanità e della scuola.

L'azione dell'Agenzia per l'Italia digitale sarà adeguatamente supportata, come ha sottolineato Agostino Ragosa, oltre che dall'azione del governo anche dal sostegno finanziario dell'Europa che ha messo a disposizione per i temi della digitalizzazione oltre 20 miliardi.

Anche le Entrate, come ha evidenziato Marco Di Capua, vicedirettore generale dell'Agenzia, vede nella digitalizzazione del sistema e, in particolare nel decollo della fattura elettronica, lo strumento per eliminare buona parte dei 138 adempimenti da semplificare che proprio nelle scorse settimane sono stati individuati dalla stessa Agenzia.

A proposito della fattura elettronica Salvatore Stanziale, del Dipartimento delle finanze, ha annunciato l'imminente approvazione del provvedimento che recepirà in Italia la direttiva 45/2010, che deve essere operativa dal l'1 gennaio del 2013 e che contiene importanti novità per gli operatori tanto per ciò che riguarda la fatturazione sia cartacea, sia elettronica quanto per le modalità e la tempistica delle operazioni nazionali e internazionali.

In questa contesto anche il sistema finanziario nazionale e il Cbi (Consorzio customer to business interaction) si propongono quali facilitatori nello scambio di flussi finanziari e informativi tra gli istituti bancari, le imprese, i cittadini e la pubblica amministrazione. Il consorzio, in particolare, ha presentato il nuovo servizio "Cbill" che permette agli utenti dell'home banking e di corporate banking la consultazione, il controllo e il pagamento di bollette e documenti amministrativi.

A partire da gennaio 2013, azienda ed enti potranno inviare telematicamente una bolletta ai propri clienti, abilitandone il pagamento automatico tramite internet e semplificando i processi di riconciliazione contabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA