

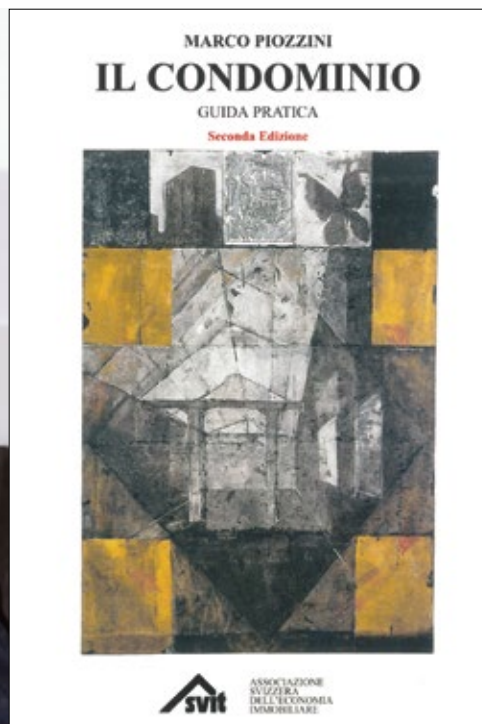
“IL CONDOMINIO”: NUOVA EDIZIONE IN ARRIVO

Dopo una lunga gestazione è in dirittura d'arrivo la nuova edizione de “Il Condominio, Guida pratica”. Frutto di un intenso lavoro di gruppo che ripropone e rilancia la comprensione dell'istituto condominiale alla luce della pratica e della più recente giurisprudenza. Ne abbiamo parlato con due membri del team redazionale.

TESTO - RED

Marco Piozzini, autore della prima edizione de *Il Condominio*, che con l'avv. Franco Pedrazzini (pagina a fianco),

Alberto Montorfani e Romina D'Antoni hanno lavorato all'aggiornamento della guida che uscirà nei prossimi mesi.



Marco Piozzini, la prima edizione risale al 1998. Cosa è cambiato in questi 20 anni nella Proprietà per piani, dal punto di vista di un amministratore?

Se mi è concessa una battuta direi che io stesso sono cambiato, come persona, come amministratore di PPP e rappresentante di Comunioni dei Comproprietari di immobili sottoposti al regime della PPP... oltre un migliaio di assemblee condominiali e un campionario di problemi e situazioni da gestire e risolvere lasciano un bagaglio di esperienze interessanti e spesso anche arricchenti. Battute a parte rispondo al quesito posto. La prima edizione della guida pratica “Il Condominio” era nata quasi per caso, quale naturale conseguenza del lavoro svolto (all'inizio degli anni Novanta) per la preparazione della documentazione didattica per i primi corsi per amministratori organizzati da SVIT Ticino in italiano e per la necessità di valorizzare il materiale elaborato.

All'epoca non vi erano pubblicazioni in italiano dedicate al Condominio utili alla realtà svizzera e l'obiettivo della prima stesura era la raccolta delle nozioni di base per gli addetti ai lavori, soci SVIT in primis, ma anche per le persone di lingua italiana, all'epoca ancora poche, che si stavano interessando a questa forma di proprietà.

In questi vent'anni molto è cambiato, la PPP ha riscontrato un successo enorme e inevitabilmente l'amministratore ha dovuto “specializzarsi” e offrire servizi che vanno ben oltre la semplice gestione amministrativa e gestione tecnica del Condominio.

L'amministrazione professionale è divenuta indispensabile anche per piccole PPP.

Sempre più spesso l'amministratore deve mediare situazioni conflittuali nell'interesse della comunione ed evitare/contenere inutili contenziosi tra comproprietari e la comunione, conflitti che sovente non giovano a nessuno e danneggiano l'armonia della comunione stessa.

L'invecchiamento del parco immobiliare (alcuni condomini hanno superato i cinquant'anni e necessitano di importanti opere di risanamento), l'efficienza energetica, l'eterogeneità dei comproprietari, le differenti origini culturali e linguistiche, le disposizioni legali, pongono nuovi problemi, sfide e quesiti ai quali l'amministratore professionista deve rispondere con competenza.

Questi aspetti oltre alla complessità delle norme giuridiche hanno indotto la formazione di un gruppo di lavoro multidisciplinare composto da amministratori, giuristi ed esperti dell'economia fondiaria.

La nuova edizione è il frutto del lavoro di questo gruppo.

La seconda edizione (2004) è ancora molto usata dagli amministratori come strumento di lavoro, ma anche dai singoli comproprietari. Quale sarà il taglio di questa nuova edizione? A chi sarà rivolta?

Infatti la seconda edizione è ancora utilizzata e richiesta da nuovi comproprietari e persone che si avvicinano alla PPP.

Ritengo che gli amministratori da anni abbiano incrementato le proprie competenze, grazie anche ai corsi e seminari organizzati da SVIT Ticino e pertanto da tempo vi sia l'esigenza di disporre di un nuovo testo di riferimento completo e aggiornato.

La nuova edizione sarà, come le altre, un testo facilmente consultabile sia per professionisti, amministratori, promotori e addetti ai lavori sia per i comproprietari e coloro che intendono avvicinarsi a questa interessante forma di proprietà. I professionisti vi troveranno non solo utili nozioni e conferme ma anche puntuali riferimenti e indicazioni inerenti le modifiche legislative, la revisione del CCS, il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC), aspetti fiscali e molto altro. L'obiettivo dichiarato della prima edizione era quello di promuovere e far conoscere le peculiarità del Condominio. Quello di questa edizione è assai più arduo da raggiungere. Il giornalista italiano Massimo Gramellini

in un suo articolo ha definito “l’assemblea di condominio – luogo tra i più ottusi ed effe-
rati dell’umanità ...” riferendosi ad una real-
tà, quella Italiana, molto differente dalla no-
stra. Ritengo che competenza ed esperienza
dell’amministratore possano e debbano aiu-
tare le Comunioni dei Comproprietari a for-
mare decisioni in armonia. Il compito risulta
più agevole se le Comunioni sono composte
da comproprietari che conoscono le nozion-
i di base che regolano la PPP.

Mi auguro che la nuova edizione costitu-
isca un aiuto concreto in tal senso e si pos-
sa smentire con i fatti quanto affermato dal
giornalista italiano.

Vorrei rivolgere un ringraziamento ai col-
leghi del gruppo di lavoro e coautori Romina
D’Antoni, Alberto Montorfani e l’avv. Franco
Pedrazzini, a tutti coloro che direttamente
e indirettamente hanno collaborato alla re-
alizzazione della nuova edizione e agli edi-
tori SVIT e Catef che hanno riunito le forze
agevolandone la pubblicazione. Infine vor-
rei esprimere un affettuoso ricordo del caro
amico avv. Gianmaria Mosca che con entu-
siasmo ha collaborato nel gruppo di lavoro
fino all’improvvisa e prematura dipartita.
Grazie Gianmaria.

**Avv. Franco Pedrazzini, nella pre-
parazione di questa nuova edizio-
ne la SVIT ha voluto anche uno
sguardo più approfondito sul dirit-
to della PPP. Il condominio è di-
venuto più litigioso?**

Sono certo parecchie le procedure pro-
mosse entro i termini di legge per contestare
l’una o l’altra delibera assembleare. Ciò può
essere dovuto all’elevato numero di unità
condominiali, alla densificazione delle co-
struzioni, all’accresciuta sensibilità delle
persone, alla viepiù marcata attenzione dei
condomini circa il riparto delle spese con-
dominiali, o all’uso talvolta sfacciato di unità
abitative per scopi che esulano da quelli sta-
biliti per contratto o per regolamento, ecc.

D’altro canto, salvo situazioni particola-
ri, il giudice conciliatore riesce spesso a de-
stare precocemente un procedimento lun-
go e tortuoso.

La nuova edizione de “Il Condominio” ap-
profondisce parecchi aspetti giuridici della
proprietà per piani. Le modifiche legislative
entrate in vigore il 1° gennaio 2012 hanno ri-
guardato alcuni aspetti minori delle dispo-
sizioni legali. D’altro canto, nell’ultimo decen-
nio, complici anche il crescente numero di



unità condominiali, la letteratura pubblica-
ta in occasione del cinquantesimo anniver-
sario delle disposizioni legali di base e anche
alcuni fenomeni economico-sociali che im-
pattano in modo evidente sul regime della
proprietà per piani (si pensi ad Airbnb e alle
altre piattaforme digitali) è parso opportu-
no svolgere alcuni approfondimenti e, come
detto, illustrare il tutto mantenendo lo stile
divulgativo che ha contraddistinto le edizio-
ni precedenti.

Lo sforzo è stato fatto in buona sostanza
anche per informare adeguatamente i com-
proprietari, evitando che essi, anziché lan-
ciarsi in procedimenti giudiziari privi di ef-
ficacia, scelgano di convincere gli organi
preposti a deliberare nel senso da essi vo-
luto.



**La nuova edizione sarà, come le
altre, un testo facilmente consul-
tabile sia per professionisti,
amministratori, promotori e addetti
ai lavori sia per i comproprietari
e coloro che intendono avvicinarsi
a questa interessante forma di
proprietà.**



**Come pensa che il nuovo manuale
possa servire in particolare a pro-
fessionisti e profani per le sfide
che il condominio deve affrontare
nel futuro?**

Il testo è frutto di un lavoro svolto pro-
prio per tentare di fornire anzitutto ai com-
proprietari per piani le informazioni di ba-
se di cui è giusto disporre per destreggiarsi
al meglio nel loro ruolo di membri attivi di
una comunione di comproprietari.

Il libro è però indirizzato anche ai pro-
fessionisti, nel senso che esso si prefigge di
costituire uno strumento volto ad agevo-
lare l’ottenimento di risposte immediate e
pratiche ai quesiti più frequenti. Ovvio che
il testo non ha la pretesa di sostituirsi al-
la dottrina in materia: per ulteriori appro-
fondimenti sono state fornite alcune indi-
cazioni bibliografiche che possono essere
senz’altro utili. ■