

Punti salienti della Riforma del Condominio

Accesso agli atti

Sancito il diritto dei singoli condòmini di accedere ai documenti del condominio e ottenerne copia.

Amministratore

Nomina obbligatoria quando i condòmini sono più di otto. Possesso di polizza di R.C. professionale su richiesta dell'assemblea. Passaggio di consegne senza ulteriore compenso. Rinnovo tacito dell'incarico annuale, salvo delibera di revoca. Specifica analitica delle competenze all'atto della nomina o rinnovo, pena la nullità dell'incarico. Nomina di amministratore anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica. Obbligo per l'amministratore di adempiere agli obblighi fiscali del condominio. Redazione del rendiconto entro 180 giorni. Possesso di requisiti morali pena la revoca: assenza di precedenti reati contro il patrimonio, non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione e non deve risultare protestato. Possesso di requisiti professionali: diploma di scuola media di secondo grado e corso di formazione e aggiornamento professionale.

Animali

I regolamenti di condominio non possono vietare la detenzione degli animali domestici. Al riguardo va comunque precisato che la Commissione Giustizia, con apposito ordine del giorno, ha rilevato come il divieto in parola non riguarda i regolamenti cosiddetti contrattuali che sono approvati da tutti i condòmini con l'adesione al regolamento formulato dal costruttore prima della costituzione del condominio, ovvero con una deliberazione assembleare unanime, perché la disposizione è collocata all'interno dell'articolo che disciplina il regolamento condominiale. Tale formula di compromesso è di fondamentale importanza perché consente da un lato di rispettare la sensibilità degli amanti degli animali, e dall'altro, in coerenza con i principi di autonomia contrattuale (articolo 1322 del codice civile), consente ai condòmini di deliberare all'unanimità limitazioni ai diritti dominicali loro spettanti avuto riguardo allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda l'efficacia nei confronti dei terzi, occorre ricordare che il carattere reale delle limitazioni convenzionali della proprietà nel condominio determina la loro opponibilità agli acquirenti a titolo particolare delle unità immobiliari, purché tali limitazioni risultino trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari a norma dell'articolo 2643 del codice civile e ciò si verifica quando sia trascritto il regolamento, ovvero quando sia trascritto l'atto di acquisto che indichi, con precisione, i vincoli a cui è sottoposto il bene oggetto della compravendita. In assenza di trascrizione, i vincoli saranno opponibili solo quando l'acquirente li abbia espressamente accettati.

Antenne

Riconosciuto il diritto del singolo condòmino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali.

Avviso di convocazione

Invio tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano. Annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Consiglio dei condòmini

Possibilità di nomina del consiglio di condominio di 3 membri (se edificio con più di 11 unità immobiliari).

Contabilità

Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria. Conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore.

Conto Corrente Condominiale

Tutti i flussi finanziari del condominio (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c intestato al condominio.

Delega

Obbligo della forma scritta. Limitazione di delega: in caso di più di 20 condòmini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 del valore. Divieto di delega all'amministratore. In caso di supercondomini, all'assemblea dei condominii partecipa un delegato per edificio quando per ogni condominio autonomo abbia più di 60 partecipanti.

Destinazione d'uso parti comuni

Il nuovo art. 1117-ter prevede il cambio della destinazione d'uso delle parti comuni con il voto dei 4/5 dei partecipanti e 4/5 del valore, il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare.

Distacco dall'impianto centralizzato

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Impianti di energia da fonti rinnovabili esclusivi

Possibilità di installare impianti di energia da fonti rinnovabili ad uso esclusivo su lastrici tetti comuni con attività di solo controllo da parte dell'assemblea ma senza autorizzazione.

Innovazioni

Il quorum deliberativo è ridotto alla maggioranza degli intervenuti + ½ del valore per innovazioni di particolare interesse sociale: sicurezza, salubrità, barriere architettoniche, contenimento energetico, impianti energie rinnovabili, parcheggi, impianti di ricezione radiotelevisivi e telematici centralizzati. Nuovo l'iter di convocazione specifico. Per le innovazioni ordinarie è richiesto il voto della maggioranza degli intervenuti per almeno 2/3 del valore.

Lavori su parti esclusive

Prevista la preventiva comunicazione all'amministratore per interventi su parti di proprietà o uso individuale.

Mediazione

Disciplinato il rito della media-conciliazione in materia di condominio, con relativi obblighi dell'amministratore.

Morosità e decreto ingiuntivo

Obbligo per l'amministratore di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa assembleare.

Parti comuni

Il nuovo art. 1117 c.c. annovera tra le parti comuni anche gli impianti di ricezione radiotelevisivi, di flussi telematici e i sottotetti con caratteristiche strutturali e funzionali comuni. Previsto il concetto di multiproprietà con godimento periodico. Perché un bene utile a tutti i condòmini non sia da ritenersi parte comune, occorre una espressa previsione contraria da parte del titolo. La divisione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1119 cc può avvenire solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Procedure concorsuali

I crediti del condominio, ove esigibili ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. 1° comma, sono ritenuti prededucibili e preferiti ai crediti privilegiati e chirografari durante le procedure concorsuali. Novità, questa, tra le più interessanti e poco divulgata.

Quorum costitutivo

Abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione alla maggioranza dei partecipanti per 2/3 del valore. Fissato chiaramente il quorum costitutivo in seconda seduta in 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti.

Quorum deliberativo generico per seconda convocazione

Maggioranza degli intervenuti per almeno 1/3 del valore.

Registri

Obbligo di tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità.

Sanzioni previste dal regolamento

Incremento delle sanzioni da € 200 e fino a € 800 in caso di recidiva.

Sito web condominiale

Attivazione di sito web condominiale con esportazione dei dati contabili e dei verbali, su richiesta dell'assemblea.

Solidarietà dei condòmini nelle spese

Vincolo di solidarietà dei condòmini verso i terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione dei morosi. Comunicazione dei morosi ai fornitori creditori. Obbligo di solidarietà nelle spese tra nudo proprietario e usufruttuario

Supercondominio

Il nuovo art. 1117-bis prevede l'applicabilità della legge al supercondominio.

Tabelle millesimali

Rettifica o modifica delle tabelle all'unanimità. Modifica o rettifica maggioranza nei casi di errore, alterazione per più di 1/5 anche di una sola u.i. per innovazioni o sopraelevazioni con spese a carico di chi ha dato luogo alla variazione. In caso di revisione giudiziaria non è previsto il litisconsorzio necessario. Estesi gli stessi principi anche alle tabelle convenzionali.

Videosorveglianza

L'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni è approvata con la maggioranza degli intervenuti e 1/2 del valore.