

Riforma condominio: cosa cambia dal 18 giugno 2013:

Il 18 giugno 2013 sono entrati in vigore i 32 articoli della legge 11 dicembre 2012, n. 220, intitolata Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, intervenuta a trasformare una realtà che, direttamente o indirettamente, interessa circa 56 milioni di persone. Il provvedimento recepisce in larga misura principi e istituti giuridici da tempo individuati dalla pratica e sanciti dalla giurisprudenza: fra questi il supercondominio, il Consiglio di condominio, l'equiparazione dell'ascensore alle scale ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione, il riconoscimento, a certe condizioni, del diritto al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento d'aria da parte del condomino, l'elaborazione di una vera e propria casistica sintomatica di "grave irregolarità" nella gestione condominiale, la preclusione, per il regolamento, di vietare il possesso o la detenzione di animali domestici, l'obbligo del conto corrente condominiale, la particolare attenzione riservata alla sicurezza dell'edificio e degli impianti, la regolamentazione del conflitto d'interessi in capo all'amministratore: elementi tutti finalizzati a migliorare il clima condominiale attraverso una più trasparente e dettagliata definizione degli aspetti di questa particolare e diffusa comunità, e del ruolo di coloro che vi convivono o la gestiscono. Riportiamo una sintesi delle novità, ordinate alfabeticamente per agevolarne la consultazione.

L'amministratore

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. L'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali qualora nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. L'adeguamento non dev'essere inferiore all'importo di spesa deliberato e dev'essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

Attribuzioni (art. 1130 c.c.)

Le attribuzioni dell'amministratore si presentano notevolmente incrementate; egli, infatti, oltre ad una serie di obblighi e di compiti elencati nell'art. 1129 c.c. (v. Dati, DOCUMENTAZIONE, CONTO CORRENTE e CONTRIBUTI CONDOMINIALI, Mora), deve:

- 1) eseguire le delibere dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi condominiali ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e all'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta dei REGISTRI CONDOMINIALI (v.);
- 7) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 8) fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.
- 9) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Compenso (quattordicesimo comma art. 1129 c.c.)

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. Accettare o meno la richiesta dipende ovviamente dall'assemblea dei condomini.

Dati (secondo comma art. 1129)

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i REGISTRI CONDOMINIALI (v.), nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Affissione (quinto e sesto comma art. 1129 c.c.)

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi (di regola l'androne), dev'essere affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. Se manca l'amministratore vi devono essere affissi generalità e recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Dimissioni - v. Revoca

Nomina (primo comma art. 1129 c.c.)

La nomina dell'amministratore è obbligatoria se i condomini sono più di otto. Se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Requisiti (art. 71-bis disp. att. c.c.)

Potranno svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

L'amministratore che venga designato fra i condomini dell'edificio è esonerato dal possesso dei requisiti di cui alle lettere f) e g). La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) comporta la cessazione dall'incarico. Nel qual caso ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

L'incarico di amministratore può essere espletato anche da una società. In tale ipotesi i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Norma transitoria

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti la data di entrata in vigore della legge, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g), fermo restando l'obbligo di formazione periodica.

Revoca (undicesimo comma art. 1129 c.c.)

La revoca dell'amministratore potrà essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina o con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 c.c. (omessa comunicazione all'assemblea della notifica di un atto di citazione o di un provvedimento amministrativo il cui contenuto esuli dalle attribuzioni dell'amministratore), se non rende il conto della gestione (attualmente se non lo rende per due anni), o in caso di gravi irregolarità. In particolare -ha aggiunto la novella-, qualora siano emerse gravi irregolarità fiscali o l'amministratore non abbia aperto e utilizzato il conto corrente condominiale, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocargli il mandato. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'Autorità Giudiziaria; se la domanda viene accolta, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta potrà rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato. In caso di revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato. Sulla revoca dell'amministratore il Tribunale decide in camera di consiglio con decreto motivato, sentito lo stesso amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di 10 giorni dalla notifica o dalla comunicazione.

Gravi irregolarità (dodicesimo e tredicesimo comma art. 1129 c.c.).

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9) (tenuta dei registri condominiali e della documentazione);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati (v.).

Il Tribunale (primo comma art. 64 disp. att. c.c.) provvederà alla revoca dopo aver sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente e non soltanto l'amministratore come avviene attualmente. In caso di revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria, l'assemblea non potrà nominare nuovamente l'amministratore revocato.

[Animali domestici, antenna, ascensore](#)

ANIMALI DOMESTICI (quinto comma art. 1138 c.c.)

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

ANTENNA

Autonoma (art. 1122-bis c.c.)

L'installazione di un impianto autonomo per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e il relativo collegamento fino al punto di diramazione per la singola utenza, dev'essere realizzata in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Se si rendono necessarie modifiche delle parti comuni, l'interessato ne deve dare comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667/1.000, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea può anche, con la stessa maggioranza, subordinare l'esecuzione della modifica alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per eventuali danni.

Si è obbligati a consentire l'accesso alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, se ciò è necessario per la progettazione l'esecuzione delle opere.

Centralizzata (secondo e terzo comma art. 1120 c.c.)

L'installazione di un impianto centralizzato per la ricezione radio-televisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, può essere deliberata, purché venga rispettata la normativa di settore, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle delibera di cui sopra. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

ASCENSORE

Manutenzione e sostituzione (primo comma art. 1124 c.c.)

La disciplina dell'ascensore, seguendo un consolidato indirizzo giurisprudenziale, è stata assimilata, relativamente alle spese di manutenzione e sostituzione, a quella delle scale. Scale e ascensori, pertanto, sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. Il criterio di ripartizione della spesa è rimasto invariato: metà in ragione del valore della singola unità immobiliare, e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

[Documentazione, fallimento, millesimi](#)

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condomini, e a svolgere le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

FALLIMENTO (art. 30 L. 11/12/2012, n. 220)

I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelle per le innovazioni, sono prededucibili ai sensi dell'art. 111 della legge fallimentare, se divenute esigibili, in seguito all'emanazione di decreto ingiuntivo, durante le procedure concorsuali.

MEDIAZIONE (art. 71-quater disp. att. c.c.)

L'art. 71-quater disp. att. c.c. introdotto dalla riforma, richiamandosi al primo comma dell'art. 5 del D. Lgs. 4/3/2010, n. 28, sancisce l'obbligo, prima d'intraprendere un'azione giudiziaria in materia

condominiale, di esperire il tentativo di conciliazione presso un organismo di mediazione ubicato nel circondario del Tribunale in cui è ubicato il condominio. Senonché la Corte Costituzionale, con sentenza n. 272 del 24/10/2012, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di detta norma, vanificando così la portata del suddetto articolo. Il che non esclude, tuttavia, che in caso di controversia i contendenti, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, possano, d'accordo fra loro, ricorrere al procedimento di mediazione.

MILLESIMI

Revisione e modifica (primo comma art. 69 disp. att. c.c.)

I millesimi potranno essere riveduti o modificati soltanto all'unanimità. Nei casi appresso indicati, però, l'assemblea potrà, anche nell'interesse di un solo condomino, deliberare la revisione o la modifica dei millesimi con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo materiale;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, di modificazione delle destinazioni d'uso o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Legittimazione passiva (secondo comma art. 69 disp. att. c.c.)

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini e se non adempie può essere revocato e chiamato a risarcire gli eventuali danni.

Opere, parti comuni dell'edificio

Il condomino non può, nell'unità immobiliare di sua proprietà o nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che gli siano state attribuite in proprietà esclusiva o in uso individuale, eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso ne deve dare preventiva notizia all'amministratore, che riferisce all'assemblea.

PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Diritti dei partecipanti (primo comma art. 1118 c.c.)

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Elencazione (art. 1117 c.c.)

La riformulazione di questo articolo si caratterizza per un'elencazione più dettagliata delle parti comuni: fra queste gli impianti radiotelevisivi centralizzati, anche da satellite o via cavo.

Indivisibilità (art. 1119 c.c.)

Questo articolo stabilisce che le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e – ha aggiunto la novella- con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

Rinuncia (secondo comma art. 1118 c.c.)

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Modifica della destinazione d'uso (art. 1117-ter c.c.)

Per soddisfare esigenze d'interesse condominiale, l'assemblea può, con un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio, modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. La convocazione di questo tipo di assemblea dev'essere effettuata mediante raccomandata con avviso di ricevimento (o equivalenti mezzi telematici) almeno 20 giorni liberi prima della data di convocazione, e deve rimanere affissa per almeno 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve pervenire almeno 20 giorni prima della data di convocazione. L'avviso di convocazione deve indicare, pena nullità, le parti oggetto di modifica e la nuova destinazione d'uso. La delibera deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati i suddetti adempimenti.

Divieto

Sono vietate le modifiche delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o che ne alterano il decoro architettonico.

[Rappresentante in assemblea, registri condominiali](#)

RAPPRESENTANTE IN ASSEMBLEA (art. 67 disp. att. c.c.)

Limiti

Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale.

Amministratore

Il quinto comma dell'art. 67 disp. att. c.c. stabilisce che all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a "qualunque" assemblea: questa norma, la cui formulazione non è delle più felici, vuole evitare che in capo all'amministratore possa nascere un conflitto d'interessi quando si tratti di deliberare sul suo compenso o sul suo operato.

REGISTRI CONDOMINIALI (art. 1130, nn. 6 e 7, c.c.)

La riforma introduce i seguenti registri condominiali, la cui tenuta è affidata all'amministratore:

- registro di anagrafe condominiale: contiene le generalità dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati dev'essere comunicata all'amministratore per iscritto entro 60 giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- registro dei verbali delle assemblee: vi devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le delibere nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato; a tutela degli assenti, le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le discussioni svolte e le delibere adottate, nonché le eventuali, ma brevi, dichiarazioni rese dai condomini;
- registro di nomina e revoca dell'amministratore: vi vengono annotate in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale;
- registro di contabilità: può essere tenuto anche con modalità informatizzate e vi devono essere annotati, in ordine cronologico, entro 30 giorni da quello dell'effettuazione, i movimenti in entrata

e in uscita.

[Regolamento, rendiconto, riscaldamento](#)

REGOLAMENTO

Approvazione (terzo comma art. 1138 c.c.)

Il regolamento dev'essere approvato dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000, e allegato al registro dei verbali delle assemblee.

Infrazioni (art. 70 disp. att. c.c.)

Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 100 euro (fino a 800 in caso di recidiva). L'importo delle sanzioni è devoluto al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

RENDICONTO (art. 1130-bis c.c.)

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita, e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La delibera è assunta con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000 (sia in prima che in seconda convocazione) e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

RISCALDAMENTO (quarto comma art. 1118)

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 aggravati di spesa per gli altri condomini. In tale ipotesi il rinunciante è tenuto a contribuire al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e a quelle per la sua conservazione e messa a norma.

Termoregolazione e contabilizzazione del calore

Le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, potranno essere deliberate (quinto comma art. 26 L. 9/1/1991, n. 10, come modificato dall'art. 28 della legge di riforma), con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000.

[Risparmio energetico, sicurezza dell'edificio, sito internet](#)

RISPARMIO ENERGETICO (secondo comma art. 1120 c.c.)

Questo aspetto solleva un dubbio. Infatti il secondo comma dell'art. 1120 c.c., rinviando alla maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., stabilisce che, "nel rispetto della normativa di settore", le innovazioni aventi per oggetto le opere e gli interventi finalizzati al

contenimento del consumo energetico degli edifici, possono essere adottate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000. Senonché l'art. 28 della legge di riforma ha modificato il quorum previsto dal secondo comma dell'art. 26 della L. 9/1/1991, n. 10, che nel testo riformato prevede che gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, individuati attraverso un "attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato", possono essere approvate con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (334/1.000). Pertanto, se il Legislatore non è incorso in una svista, se ne deduce che abbia voluto introdurre una distinzione tanto sottile quanto discutibile.

Installazione (secondo comma art. 1122-bis c.c.)

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (per es. pannelli solari) destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modifiche delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667/1.000, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. Può anche, con la stessa maggioranza, subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per eventuali danni. L'assemblea, infine, può, a richiesta degli interessati, ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

SICUREZZA E SALUBRITÀ DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI (secondo comma art. 1120 c.c.)

Maggioranza

Le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'edificio e degli impianti possono essere deliberati con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno 500/1.000.

SITO INTERNET (art. 71-ter disp. att. c.c.)

L'assemblea può, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000, incaricare l'amministratore di attivare un sito Internet, che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito sono a carico dei condomini.

[Spese comuni, supercondominio](#)

SPESE COMUNI

Cessione del diritto (quinto comma art. 63 disp. att. c.c.)

Chi cede diritti su un'unità immobiliare (si pensi a una vendita o a una donazione) resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Condomino (terzo comma art. 1118 c.c.)

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neppure modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto

disposto da leggi speciali.

Creditori (secondo comma art. 63 c.c.)

I creditori del condominio non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. Questa norma, se non ripristina la solidarietà fra i condomini di fronte alle obbligazioni assunte nel loro interesse dall'amministratore, solidarietà esclusa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza n. 9148 dell'8/4/2008, ne sancisce una responsabilità sussidiaria, ammettendo i condomini solvibili alla preventiva escussione dei morosi.

Fondo (primo comma, n. 4), art. 1135 c.c.)

L'assemblea che deliberi un'opera di manutenzione straordinaria o un'innovazione, deve obbligatoriamente costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Mora (nono comma art. 1129 c.c.)

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute al condominio entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

Creditori del condominio (primo comma art. 63 disp. att. c.c.)

L'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione.

Decreto ingiuntivo

La novella prevede espressamente che l'amministratore, per poter chiedere, sulla base dello stato di ripartizione dei contributi condominiali approvato dall'assemblea, un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti del condomino moroso, non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea (circostanza peraltro già ammessa dalla giurisprudenza).

Usufruttuario (ottavo comma art. 67 disp. att. c.c.)

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale. Prima della riforma, invece, l'usufruttuario era tenuto al pagamento delle spese ordinarie, mentre il nudo proprietario era tenuto al pagamento delle spese straordinarie, e fra i due non vi era né sussidiarietà né solidarietà.

SUPERCONDominio (primo comma art. 1117-bis c.c.)

La normativa sul condominio viene estesa, in quanto compatibile, al supercondominio (istituto finora riconosciuto dalla giurisprudenza), ossia alla situazione in cui più unità immobiliari o più edifici, o più condomini di unità immobiliari o di edifici, hanno parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Rappresentante in assemblea (terzo comma art. 67 disp. att. c.c.)

Se i condomini sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667/1000, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. Se l'assemblea non riesce a deliberare, ciascun condomino può chiedere al giudice di nominare il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, alla nomina provvede il giudice su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida e il ricorso all'Autorità Giudiziaria devono essere notificati al

condominio cui si riferiscono, in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde secondo le regole del mandato e deve comunicare tempestivamente all'amministratore l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

Trascrizione, videosorveglianza, voto

TRASCRIZIONE (primo comma, n. 1), art. 2659 c.c.)

Per i condomini devono essere indicati nella nota di trascrizione l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

VIDEOSORVEGLIANZA (art. 1122-ter c.c.)

Le delibere concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse potranno essere approvate dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000.

VOTO

Usufruttuario (sesto comma art. 67 disp. att. c.c.)

L'usufruttuario potrà votare le delibere attinenti all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Per le altre delibere il diritto di voto spetta al nudo proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario abbia fatto eseguire a proprie spese, di fronte all'ingiustificato rifiuto del proprietario, una riparazione posta a suo carico, o si tratti di lavori od opere consistenti in miglioramenti e addizioni di cui agli artt. 985 e 986 c.c. In tutti questi casi l'avviso di convocazione dev'essere comunicato sia all'usufruttuario che al nudo proprietario.

La fonte è questa: <http://www.lastampa.it/2013/06/27/italia/i-tuoi-diritti/casa-e-condominio/focus/tutto-sulla-riforma-del-condominio-LDs5OgmKHNJoYkVeh003YO/pagina.html>