

Le Principali Novità della Riforma Condominiale

La vita negli edifici in cui vivono circa 30 milioni di italiani è cambiata dal 18 giugno 2013 con l'entrata in vigore della riforma del condominio varata con la [legge n. 220/2012](#). Contiene nuove regole per gli amministratori, le assemblee, la gestione economica e più in generale per ciò che ciascun condomino può o non può fare.

Un provvedimento a suo modo "storico" perché arriva a 70 anni dalla principale disciplina della materia contenuta in una ventina di articoli del Codice Civile rimasti pressoché invariati dal 1942. Il compito di adattare le regole generali alla casistica più varia finora è spettato alla giurisprudenza.

Questo intervento cerca finalmente di aggiornare le norme principali alla realtà odierna e lo fa in maniera ampia e organica, sia pure con alcuni punti controversi.

- Amministratore** È una figura profondamente modificata dalla riforma. Ecco le principali novità:
- **Obbligatorietà:** l'amministratore è obbligatorio quando ci sono più di 8 condomini;
 - **Durata:** resta in carica 2 anni (salvo rinnovo);
 - **Requisiti:** non deve avere precedenti penali per reati contro il patrimonio, non deve risultare protestato. Inoltre deve avere un diploma di scuola superiore e aver frequentato un corso di formazione specifico (a meno che svolga questa professione da oltre 1 anno).
 - **Obblighi:** oltre ai suoi comuni obblighi (eseguire le delibere dell'assemblea, riscuotere i contributi e pagare i fornitori e il fisco ecc.) ha precisi obblighi di trasparenza sulla gestione finanziaria (informazione ai condòmini sullo stato dei pagamenti e delle pendenze). È inoltre tenuto a stipulare una polizza di responsabilità professionale.
 - **Compensi:** al momento della nomina deve specificare nel dettaglio le componenti del suo stipendio e non ha diritto ad altri compensi se non deliberati dall'assemblea;
 - **Revoca:** in caso di gravi irregolarità anche un solo condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea per la revoca il suo mandato.

Animali Sarà vietato vietare con regolamento condominiale la presenza di animali domestici nelle abitazioni.

Antenne

Il singolo condomino potrà installare un impianto di ricezione radiotelevisiva (la "parabola") individuale. Una norma che rischia di aumentare il deturpamento delle facciate.

Assemblea

Cambiano i quorum per la validità dell'assemblea e delle sue delibere:

- per la costituzione in 1a convocazione: 50% + 1 dei condomini e 2/3 dei millesimi;
- per la costituzione in 2a convocazione (quella effettiva): 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi;
- per le delibere (sempre in 2a convocazione): 50% + 1 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi.
- Viene limitato l'abuso della delega: se i condòmini sono più di 20, un singolo partecipante all'assemblea non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 dei millesimi.

Consiglio condominiale

Se il condominio ha più di 11 unità immobiliari può nominare un consiglio di condominio di 3 membri con funzioni consultive e di controllo sull'operato dell'amministratore.

Conto corrente

Tutte le entrate e le uscite del condominio devono passare su un conto corrente bancario intestato al condominio.

Interventi straordinari

Per le innovazioni che riguardano la sicurezza, la salubrità, la rimozione delle barriere architettoniche, il risparmio energetico, i parcheggi, le antenne e gli impianti telematici centralizzati basta il voto dell'assemblea col 50% + 1 degli intervenuti e 2/3 dei millesimi.

Manutenzione straordinaria

Per le opere di manutenzione straordinaria il condominio è obbligato a costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Morosità

Nei confronti dei condòmini in ritardo col pagamento delle spese condominiali, dopo 6 mesi dal rendiconto in cui risulta la morosità, l'amministratore ha l'obbligo di richiedere il decreto ingiuntivo, salvo dispensa assembleare.

Pannelli solari

Gli impianti di energia da fonti rinnovabili possono essere installati sulle parti comuni (tetti) anche se destinati ad alimentare singole unità immobiliari. Non serve l'autorizzazione dell'assemblea che però può imporre cautele e vincoli architettonici (con la maggioranza di 2/3 dei millesimi). Una disposizione a sostegno delle energie rinnovabili ma che può creare conflittualità nel condominio.

Parti comuni

Viene ampliata la definizione di "parti comuni" comprendendo anche le antenne e gli impianti telematici e i sottotetti con caratteristiche

strutturali e funzionali comuni. Viene prevista anche la multiproprietà con godimento periodico. Per cambiare la destinazione d'uso delle parti comuni serve il voto dell'80% dei partecipanti e dei millesimi. La divisione delle parti comuni può avvenire solo con il consenso unanime dell'assemblea.

Riscaldamento

Il singolo condomino potrà staccarsi dall'impianto centralizzato se il suo appartamento non è sufficientemente riscaldato per problemi tecnici dell'impianto condominiale (che non vengono risolti nel corso di una stagione) e se il distacco non comporta squilibri che compromettono la normale erogazione di calore agli altri appartamenti. Se il distacco comporta una spesa aggiuntiva, chi si separa deve partecipare alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto. La norma contrasta con le esigenze generali di risparmio energetico e può generare molto contenzioso.

Sanzioni

Le violazioni al regolamento condominiale verranno sanzionate con multe da 200 fino a 800 euro in caso di recidiva.

Web

L'assemblea può decidere l'apertura di un sito internet condominiale, curato dall'amministratore. Non dovrà essere un sito-vetrina ma servirà alla pubblicazione online di tutta la documentazione assembleare (verbali, delibere) e dei dati contabili (estratto conto, situazione pagamenti). Ogni condomino potrà accedervi con una password. Per l'attivazione del sito è necessario il 50% + 1 dei votanti e dei millesimi.