

Riforma del Condominio – L.220/2012

IMPORTANTI NOVITA' PER TUTTI

PROPRIETARI, CONDUTTORI, AMMINISTRATORI

ED ALTRI TITOLARI DI DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

➔ LA RIFORMA DEL CONDOMINIO MODIFICA IL CODICE CIVILE, LE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, IL CODICE DI PROCEDURA CIVILE ED INTERVIENE DIRETTAMENTE SU NORMATIVE TECNICHE CHE INTERESSANO IL CONDOMINIO IN MERITO A SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE, RICEZIONI AUDIO/VIDEO, IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI PER IL RISPARMIO ENERGETICO, ETC.

ENTRATA IN VIGORE 18.06.2013

Accesso agli atti:

- Proprietari, inquilini, comodatari, usufruttuari, nudi proprietari, superficiari... tutti i titolari di diritti reali e di godimento possono accedere ai documenti del condominio e ottenerne copia, in ogni momento, per ogni genere di documentazione condominiale
- per le scritture contabili e gli atti fiscali gli aventi diritto possono accedere alla documentazione dell'ultimo decennio

Amministratore:

- Nomina obbligatoria quando i condòmini sono più di otto
- Possesso di polizza di R.C. professionale su richiesta dell'assemblea con diverse specifiche garanzie per la gestione ordinaria e per la gestione straordinaria
- Passaggio di consegne senza ulteriore compenso
- Rinnovo tacito dell'incarico annuale, salvo delibera di revoca (di fatto quindi mandato biennale)
- Specifica analitica delle competenze per le attività all'atto della nomina o rinnovo, pena la nullità dell'incarico
- Nomina di amministratore "terzo" anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica
- Obbligo per l'amministratore di adempiere agli obblighi fiscali del condominio con conseguente responsabilità diretta
- Redazione del **NUOVO RENDICONTO** entro 180 giorni.
- Possesso di requisiti di onorabilità pena la revoca
- Possesso di requisiti professionali: diploma di scuola media di secondo grado e corso di formazione e aggiornamento professionale

Animali nelle unità immobiliari:

- 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 condomini 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.

Antenne:

- Riconosciuto il diritto del singolo condòmino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali
- La circostanza favorisce la costituzione di “condomini parziali”

Avviso di convocazione

- Invio tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano
- Annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione
- “Convocazione speciale” con avvisi di convocazione affissi e specifiche modalità in caso di O.D.G. per modifica destinazione d'uso parti comuni, con obbligo di preavviso di almeno 30 giorni – in tal caso l'amministratore, su richiesta motivata di anche un solo condòmino, dovrà convocare l'assemblea

Consiglio di condominio

- Nessuna novità in merito malgrado le ampie aspettative di tutti gli interessati alla materia condominiale
- Nell'art.1130 bis che disciplina il NUOVO RENDICONTO, è prevista la possibilità di nomina del consiglio di condominio di 3 membri in edifici con più di 11 condòmini, aventi funzioni consultive e di controllo limitate al rendiconto condominiale

Contabilità Condominiale e nuovo rendiconto

Impianto documentale indispensabile

- Nuova e più ampia anagrafica condominiale tecnica, giuridica, amministrativa con ogni dato (esclusi quelli economici) relativi agli atti di provenienza e ad ogni titolo (contratto locazione, comodato, affitto d'azienda, etc)
- Registro dei contratti
- Inventario delle cose comuni
- Tabelle millesimali con i criteri di formazione
- Nuovo rendiconto condominiale

Nuovo rendiconto condominiale

- Situazione patrimoniale e finanziaria
- Situazione economico/reddituale
- Conto corrente condominiale
- Registro di contabilità: rilevazione ed evidenza di ogni movimentazione in entrata e in uscita
- Garanzie prestate e ricevute
- Valutazioni patrimoniali

- Elenco dei contratti
- Elenco delle controversie e delle pendenze
- Rappresentazione grafica che consenta l'immediata verifica
- Evidenza di fondi
- Evidenza di riserve
- La relazione accompagnatoria (Nota integrativa + Relazione sulla gestione o documento unico)
- Approvazione entro 180 giorni
- La gestione dei fondi e delle riserve ordinarie, straordinarie, per morosità e per TFR

Tre livelli di verifica

- Il **REVISORE CONDOMINIALE** – figura professionale
- Il Consiglio di condominio “amministrativo/contabile”
- Il diritto di accesso agli atti di tutti i titolari di diritti reali e di godimento

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 si abbiano 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
- nuovo e preciso iter di convocazione assembleare
- diritto alla convocazione di assemblea anche da parte di un solo condòmino

Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento

- Il condòmino 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 condòmini
- 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 esclusive

- 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
- Possibilità di costituire servitù passive a titolo oneroso per l'installazione di impianti anche a favore di terzi

- Cenni e riflessioni all'art.1102 del Codice Civile in materia al diritto di uso individuale del bene comune.

Innovazioni

- Il quorum deliberativo è ridotto alla maggioranza degli intervenuti + $\frac{1}{2}$ del valore per innovazioni di particolare interesse sociale: sicurezza, salubrità, barriere architettoniche, contenimento energetico, impianti di 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 $\frac{2}{3}$ del valore.

Lavori su parti esclusive

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

Gestione delle controversie e mediazione civile presso organismi di mediazione accreditati al Ministero della Giustizia

- Metodo economico, rapido ed efficace per la gestione delle controversie condominiali
- Crediti d'imposta ed incentivi
- Possibilità di disciplinarlo in sede assembleare, nel regolamento contrattuale o assembleare e a livello contrattuale
- disciplinato il rito della mediazione civile in materia di condominio
- nuovi obblighi dell'amministratore
- nuovi obblighi del mediatore
- verbale esecutivo, possibilità di iscrivere ipoteca giudiziale, esente da bolli e imposti fino a €50.000,00

Morosità e decreto ingiuntivo

- Principio della preventiva escussione
- Responsabilità solidale dell'amministratore se non si attiva, salvo esplicita dispensa da parte dell'assemblea, per il recupero del credito entro sei mesi dall'approvazione del rendiconto da cui risulta la morosità o entro sei mesi dalla scadenza delle rate che costituiscono un fondo straordinario
- Strumenti per il recupero del credito: mediazione civile e decreto ingiuntivo
- Analisi dei fondi morosi e della sostenibilità finanziaria delle spese condominiali e delle spese di recupero crediti
- Le modalità di addebito dei costi di recupero credito sul condomino moroso

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.

- Normati i sottotetti

Procedure concorsuali e recupero crediti

- 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 di assoluto rilievo e impatto

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.

Nuovi registri menzionati dalla norma

- registro dell'anagrafe condominiale
- registro dei verbali
- registro di nomina dell'amministratore
- registro di contabilità

Nota:

- considerazioni sull'esaustività dell'uso dei registri menzionati rispetto agli obblighi previsti.

Sanzioni previste dal regolamento

- 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

- Principio di preventiva escussione: 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 prima mai menzionato

Tabelle millesimali

- Rettifica o modifica delle tabelle all'unanimità
- Modifica o rettifica a 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.

Videosorveglianza

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



**Istituto di Conciliazione
e Alta Formazione**

è un organismo di mediazione civile ed un ente di
formazione certificato UNI EN ISO 9001:2008 da



per le seguenti attività:

- ➔ “servizio di mediazione civile finalizzata alla
conciliazione”
- ➔ “Per progettazione e erogazione attività formative
finanziate e libero mercato”

CERTIFICATO N.1134

Presto in tutte le librerie le seguenti pubblicazioni di



Il Revisore Condominiale

Su CD-ROM:

Materiale operativo per l'attività di

Revisore Condominiale Professionista

