

Il Senato ha dato il via libera alla riforma del condominio, le modifiche passano ora all'esame della Camera. È stato infatti approvato dall'Aula di Palazzo Madama il testo unificato di cinque disegni di legge in materia di **“Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”**. Il provvedimento interesserà più 10 milioni di condomini e oltre 43 milioni di persone, tra proprietari e inquilini.

Il testo si propone il riordino della disciplina del condominio dettata dal Codice Civile, che richiedeva da tempo una profonda revisione, in relazione al cambiamento dei modelli di insediamento abitativo che hanno caratterizzato i trascorsi decenni e allo stratificarsi di un contenzioso via via sempre più diffuso e complesso.

Novità

Tra le novità più importanti spicca il rafforzamento del ruolo dell'amministratore, controbilanciato da un maggiore esercizio dei poteri di controllo da parte dei condomini. C'è poi l'obbligo per gli amministratori di iscriversi a un elenco presso le Camere di Commercio e la possibilità di vendere a maggioranza i beni condominiali, ma anche maggiore attenzione verso alla sicurezza e alla possibilità di rendere più incisive le procedure per il recupero dei crediti.

Si schematizzano gli aspetti principali del provvedimento.

Modifica delle destinazione d'uso

La modificazione delle destinazioni d'uso e la sostituzione delle parti comuni può essere approvata dall'assemblea con la maggioranza dei condomini presenti, che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio (articolo 2).

Impianti centralizzati e non centralizzati

Il condomino può staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, a patto che il distacco non causi squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il condomino che si stacca dall'impianto è tenuto a partecipare alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto (articolo 3).

Gli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze, devono essere realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari private. Qualora siano necessarie modifiche delle parti comuni, il condomino lo comunica all'amministratore e l'assemblea può prescrivere modalità alternative di esecuzione, cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio o può subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di una garanzia per gli eventuali danni (articolo 7).

Parti comuni

Sempre a maggioranza, i condomini possono disporre tutte le innovazioni per il miglioramento delle parti comuni; gli interventi per migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti; l'eliminazione delle barriere architettoniche; le opere di contenimento energetico degli edifici; la realizzazione di parcheggi; l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo (articolo 5).

Nel proprio appartamento, ciascun condomino non può eseguire opere o variazioni della destinazione d'uso, anche se consentite dalle norme edilizie, se ciò danneggia le parti comuni o individuali o ne riduca il godimento o il valore, se ciò pregiudichi la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio (articolo 6).

Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari private non possono essere realizzati impianti o opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Nel caso in cui vi sia il sospetto che manchino le condizioni di sicurezza, l'amministratore richiede di ispezionare l'appartamento, insieme con un tecnico. In caso di reale pericolo, l'amministratore convoca l'assemblea per gli opportuni provvedimenti (articolo 7).

Scale e ascensori

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e ricostruiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La relativa spesa è ripartita, per metà in base al valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo. Quando l'uso dei lastrici

solari non sia comune a tutti i condomini, chi ne ha l'uso esclusivo deve contribuire per un terzo nella spesa per riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno (articolo 8).

Assemblee

Vengono dettate nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni. In particolare, si prevede che l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea. Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi.

Sono valide poi le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Impugnazione delle delibere condominiali

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione (articolo 15).

Regolamento condominiale

L'articolo 16 coordina il terzo comma dell'articolo 1138 Cod. civ. in materia di approvazione del

regolamento di condominio con le nuove disposizioni in materia di deliberazioni assembleari, mentre l'articolo 17 modifica l'articolo 2643 Cod. civ., inserendo nell'elenco degli atti soggetti a trascrizione quelli - ivi comprese le deliberazioni ai sensi dell'articolo 1117-ter Cod. civ. - che hanno a oggetto modificazioni della proprietà o determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio. Da tale disposizione conseguono le modifiche agli articoli 2644 e 2659 del Cod. civ. recate, rispettivamente, dallo stesso articolo 17, comma 2, e dall'articolo 18. L'articolo 25 prevede poi che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 100 euro e, in caso di recidiva, fino a mille euro. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

Amministratore

Viene sostituito l'articolo 1129 Cod. civ. in materia di nomina, revoca e obblighi dell'amministratore. Tra le innovazioni più importanti in questa materia, vi sono una serie di dati e strumenti di conoscenza e di pubblicità che l'amministratore deve mettere a disposizione dei condomini, per consentire loro la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato: l'obbligo per l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, di presentare una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato; l'obbligo di agire, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dalla data in cui il credito diventa esigibile, rispondendo dei danni a lui imputabili per il ritardo.

La durata in carica dell'amministratore viene portata da uno a due anni. Vengono altresì tipizzati i comportamenti per i quali può essere disposta la sua revoca. All'articolo 10 è riscritto invece l'articolo 1129 Cod. civ. in materia di attribuzioni dell'amministratore, che vengono fissate in materia più articolata e puntuale, nel senso in particolare di una maggior tutela della trasparenza del suo operato. L'articolo 20 prevede che sulla revoca dell'amministratore il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. L'articolo 26 prevede invece che il registro pubblico degli amministratori sia tenuto presso le Camere di commercio. L'iscrizione nel registro è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato. Il regolamento di attuazione di tale registro è determinato di concerto tra Sviluppo economico ed Economia, sentite le associazioni degli amministratori di condominio.

(fonte www.studioansaldi.it)