

IL CONDOMINIO

LA NUOVA LEGGE

A fine 2012 è stata approvata la legge che detta nuove norme in tema di “Condomini”; era da molti anni che si sentiva l’esigenza di avere delle norme che riguardassero in modo più attuale il sistema condominiale vigente (che risale al 1942) e regolamentassero in modo chiaro e univoco i molti aspetti innovativi che oggi venivano chiariti tramite i vari (e spesso diversi) orientamenti della giurisprudenza. Ciò ha sempre causato una diffusa e intensa “litigiosità” e quindi ben arrivata a questa legge che interviene sugli aspetti più controversi della 'vita in comune' degli italiani, con regole che dovrebbero riportare un po' di ordine nei condomini.



La legge, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17/12/2012 n° 293, andrà in vigore tra sei mesi (a giugno 2013), che serviranno certamente ai condomini per rendersi conto delle variazioni intervenute e prendere per tempo i dovuti provvedimenti.

Infatti, vi sono alcuni aspetti che chiariscono meglio le norme del codice civile sinora vigenti e altri che sono

invece completamente nuovi; si desidera quindi porre all’attenzione dei nostri Soci alcune delle novità più interessanti che riguardano da vicino i condomini nei rapporti con gli altri e in particolare “l’amministratore e la “gestione”, le “assemblee” e le “maggioranze”, le “deleghe”, il “Regolamento” e le “tabelle millesimali”.

AMMINISTRATORE

Deve avere il godimento dei diritti civili e non aver subito condanne per delitti contro la Pubblica Amministrazione e il patrimonio: inoltre (*novità assoluta*) possedere un titolo di studio di scuola secondaria di 2° grado e avere frequentato un apposito corso di formazione e deve seguire periodicamente corsi di aggiornamento; però a chi ha svolto attività di amministratore per almeno un anno nell’arco del triennio precedente è consentito lo svolgimento dell’attività anche in mancanza dei nuovi requisiti; tra i suoi DOVERI nei confronti del condomino moroso c’è l’obbligo di procedere, senza il benessere dell’assemblea, alla richiesta del decreto ingiuntivo entro sei mesi dal consuntivo in cui sia indicata la spesa e l’obbligo di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e 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. Inoltre i Condomini possono subordinare la sua nomina alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

GESTIONE CONDOMINIALE

La gestione deve essere trasparente e quindi tutti i flussi finanziari del condominio (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c (postale o bancario) intestato al condominio, del quale ciascun condòmino può chiedere di prendere visione ed estrarne copia. Inoltre viene accettato il principio che i vari condòmini sono chiamati individualmente (e non più solidalmente) a rispondere dei pagamenti interessanti il condominio e - (è epocale !) - in caso di morosità, verrà dall'amministratore comunicata al terzo fornitore l'identità del "moroso" per consentire al terzo la diretta rivalsa .

ASSEMBLEA e MAGGIORANZE

per la costituzione dell'assemblea in *prima convocazione* si richiede la presenza della maggioranza dei condomini (e non più i 2/3) che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio espresso in millesimi; in *seconda convocazione* nulla è mutato: devono essere presenti 1/3 dei partecipanti al condominio che rappresentino 1/3 del valore;

per le decisioni: *prima convocazione:* nulla è mutato (maggioranza degli intervenuti che rappresentino 500

millesimi); *seconda convocazione:* maggioranza degli intervenuti (e non più 1/3) che rappresentino 1/3 del valore dell'edificio.

per le deleghe: se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e all'Amministratore è vietato avere deleghe di alcun genere per qualunque assemblea condominiale.

TABELLE MILLESIMALI

Rappresentano in termini numerici (millesimi) le caratteristiche delle unità immobiliari e sono necessarie per la ripartizione delle spese di gestione del condominio. Sono di norma allegate al regolamento di condominio. La loro approvazione e revisione (nei casi indicati dall'art. 69 delle dispos. att. Codice Civile) deve essere decisa in assemblea dalla maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno 1/3 del valore millesimale dell'edificio.

REGOLAMENTO

Sinora per modificare le norme del "regolamento contrattuale (cioè quello annesso all'atto di acquisto e non le norme che con il tempo l'assemblea abbia inserito o innovato) era necessaria l'unanimità dei partecipanti al condominio e non degli intervenuti; con la nuova legge è richiesta invece la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio. Inoltre il Regolamento non può vietare ai condomini, nell'ambito delle singole proprietà esclusive, il possesso di animali domestici.