



## **LE NUOVE REGOLE DEL CONDOMINIO**

**Via libera del Parlamento alla riforma del condominio: il 20 novembre 2012 la commissione Giustizia del Senato ha approvato, in sede deliberante, quindi in via definitiva, il disegno di legge che prevede la modifica della disciplina degli immobili in condominio. Il nuovo testo entrerà in vigore dopo sei mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.**

**In sintesi alcune novità:**

**ANIMALI:** il regolamento condominiale non potrà vietare di possedere o detenere animali domestici.

**CONDOMINI MOLESTI:** per chi arreca danni o disturba o chi viola il regolamento condominiale la sanzione è stata portata da 0,052 euro (pari a 100 lire) a 200 euro. In caso di recidiva si arriva a 800 euro.

**RISCALDAMENTO:** chi si vuole staccare dall'impianto centralizzato può farlo senza dover attendere il benestare dell'assemblea, a patto di non creare pregiudizi agli altri, e dovrà, comunque, pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale;

**BARRIERE ARCHITETTONICHE:** per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la messa a norma in sicurezza del palazzo basterà la presenza in assemblea di condomini che rappresentino un terzo dei millesimi condominiali e sarà sufficiente la maggioranza favorevole del 50% più uno;

**DESTINAZIONE D'USO PARTI COMUNI:** per il cambio di destinazione d'uso il nuovo art. 1117-ter prevede il voto dei 4/5 dei partecipanti e 4/5 del valore, il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare.

**REPERTORIO DEI CONDOMINI:** soppresso quello presso ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio e soppresso l'articolo 25 del ddl di riforma.

**AMMINISTRATORE:** l'amministratore resterà in carica due anni; dovrà avere requisiti di formazione e onorabilità, non dovrà essere stato condannato per delitti contro la Pubblica Amministrazione. Dovrà avere almeno il diploma di maturità, aver frequentato un apposito corso di formazione e, ove ciò sia richiesto dall'assemblea, stipulare, all'atto della sua nomina, una speciale polizza assicurativa a tutela dai rischi derivanti dal proprio operato. Potrà essere licenziato prima della fine del mandato qualora abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale. Dovrà indicare quanto chiede come compenso al momento della nomina.

**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.

**ACCESSO AGLI ATTI:** sancito il diritto dei singoli condomini di accedere ai documenti del condominio e ottenerne copia.

**DELEGA:** obbligo della forma scritta. Limitazione di delega: in caso di più di 20 condomini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e 1/5 del valore. Divieto di delega all'amministratore. In caso di supercondomini, all'assemblea dei condomini partecipa un delegato per edificio quando per ogni condominio autonomo abbia più di 60 partecipanti.

**CONDOMINI MOROSI:** l'amministratore potrà procedere con un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga i quali potranno così agire in prima battuta sui "morosi". Se la mora dura più di 6 mesi dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni.

**SITO INTERNET:** l'assemblea può disporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. Le spese per l'attivazione e la gestione sono poste a carico dei condomini.

**TABELLE MILLESIMALI:** i valori millesimali possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di un solo condomino quando risultino errati e quando sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare, per sopraelevazione, incremento o diminuzione della superficie dell'unità immobiliare. Il costo relativo è a carico di chi ha dato luogo alla variazione. Il condominio può essere convenuto in giudizio in persona dell'amministratore che è tenuto a darne, senza indugio, notizia all'assemblea

dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

**A cura di Marcella Borgnino, Movimento Difesa del Cittadino di Arma di Taggia**