



A.N.AMM.I.

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

PROSPETTO RIFORMA CONDOMINIO

La riforma aggiorna la normativa ai ns. tempi, recependo quelle materie e quelle novità introdotte già, negli ultimi anni, da leggi speciali e dalla giurisprudenza. Si riportano, di seguito, le novità più salienti del testo approvato:

Requisiti amministratore	<p>Molte novità, a cominciare dall'obbligo di nomina se i condomini sono più di otto. Trasparenza, formazione e onorabilità. Sono questi i requisiti che ora ciascun amministratore dovrà possedere.</p> <p>Per lo svolgimento dell'attività professionale è necessario essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado (ad eccezione se già si amministra), nonché godere dei diritti civili, corso di formazione e aggiornamento obbligatori, presso strutture rappresentative a livello nazionale come da Elenco tenuto presso il Ministero della giustizia.</p>
Nomina e durata incarico	<p>Inoltre, nei luoghi di accesso al condominio o di maggiore uso comune, accessibili anche a terzi, verranno riportate le sue generalità, come il domicilio e i recapiti (anche telefonici).</p> <p>La carica durerà un anno e, al momento di accettare l'incarico o di rinnovarlo, l'amministratore dovrà specificare l'importo della sua retribuzione. Non potrà però richiedere compensi ulteriori a quelli specificatamente deliberati. L'incarico annuale si intende rinnovato di egual durata.</p> <p>Infine, i condomini potranno pretendere la costituzione di una polizza assicurativa per la responsabilità civile a carico dell'amministratore, per gli atti compiuti nell'esercizio del suo mandato, polizza cui spese rimarranno a loro carico.</p> <p>Obbligo di affissione di targa di reperibilità con dati amministratore.</p>
Revoca	<p>La revoca dell'amministratore può intervenire in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la nomina, oppure con le modalità previste nel regolamento di condominio.</p> <p>Anche un solo condomino può chiedere la convocazione per la revoca per le seguenti irregolarità: 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge; 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea; 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma; 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini; 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio; 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva; 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale 7) curare la tenuta del registro dei verbali e 9) fornire al condomino che lo richiede attestazione dello stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso.</p> <p>Può essere revocato dall'Autorità giudiziaria se, ricevuto una citazione o provvedimento che esorbita dalle sue attribuzioni, non ne dà notizia all'assemblea (art. 1131 u.c.)</p>



C/C condominiale	<p>L'amministratore ha obbligo di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. Ciascun condomino potrà chiedere di prenderne visione.</p> <p>La norma ha, in tal senso, recepito la Cass. n. 7162/12 "l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini da lui amministrati. Vi è pure l'esigenza di trasparenza ed informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale"</p>
Attribuzioni	<p>Il nuovo testo precisa, in maniera più dettagliata le competenze spettanti all'amministratore: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, al fine di assicurare il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; 5) eseguire gli adempimenti fiscali; 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale con generalità dei proprietari e dati catastali di ciascuna unità immobiliare; 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità; 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione; 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.</p>
Innovazioni	<p>Modificata nel nuovo testo la maggioranza per deliberare le innovazioni ai sensi dell'art. 1120 c.c. che dovranno essere deliberate, con la maggioranza del V° co. dell'art. 1136 c.c., ossia con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 del valore dell'edificio.</p> <p>In tema di innovazione vengono introdotte ipotesi di delibera di "nuove opere" che per la loro approvazione richiedono una maggioranza inferiore (art. 1136, co. 2, c.c.) a quanto sopra.</p> <p>Nel concreto, le attività oggetto di tale "agevolazione" sono quelle degli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; delle opere per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio; per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o rinnovabili; dell'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva (satellite o via cavo).</p> <p>Le innovazioni gravose e voluttuarie di cui all'art. 1121 c.c. non viene interessato dalla riforma e si mantiene nel testo della versione codicistica precedente.</p>
Sito internet	<p>Su richiesta dell'assemblea l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio (aggiornato mensilmente salvo diversa previsione dell'assemblea), ad accesso individuale protetto da una parola chiave, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale di atti e rendiconti mensili. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.</p>
Morosità	<p>Ai sensi del rinnovato art. 1130 c.c. l'amministratore ha l'obbligo di attivarsi per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. A tal fine, il nuovo testo dell'art. 63 disp. att. c.c., legittima l'amministratore a richiedere un decreto di ingiunzione nei confronti del condomino moroso, senza bisogno dell'assenso assembleare, sulla sola scorta dello stato di ripartizione approvato.</p> <p>Ulteriore novità del nuovo testo è rappresentata dall'obbligo spettante ai creditori di non poter agire contro i condomini in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.</p> <p>I creditori, quindi, hanno il diritto di conoscere i dati dei condòmini morosi.</p>
Animali	<p>Viene espressamente previsto che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali da compagnia.</p>



Riscaldamento e impianti comuni	E' prevista la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini
Modifica destinazioni d'uso parti comuni	Il nuovo articolo 1117-ter prevede è possibile, nell'interesse comune, modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Prevede, altresì, che in caso di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.
Videosorveglianza	Il nuovo testo, all'art. 1122-ter prevede specifiche prescrizione per gli impianti di videosorveglianza che consentono l'installazione con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 500 millesimi. Il testo sembra, invece, escludere dalla sua applicazione la videosorveglianza sulle "pertinenze" private, con probabile difficoltà applicativa all'interno di una fattispecie (il condominio)
Installazione di impianti non centralizzati	La norma riguarda l'introduzione della fattispecie dell'installazione di "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. Tali opere devono essere realizzare in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. E' consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Se per realizzare l'installazione, si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, nonché richiedere al condominio idonea garanzia per i danni eventuali. La norma in questione va ricollegata con le facoltà di modificazione già attribuite al condominio dall'art. 1102 c.c.
Impugnativa delibere	La novità del nuovo testo dell'art. 1137 c.c. è il diritto dell'astenuto, al pari dell'assente e del dissenziente, di adire l'autorità giudiziaria chiedendo l'annullamento delle delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, 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.



Maggioranze

Quorum costitutivo

I° convocazione : maggioranza partecipanti + 2/3 millesimi

II° convocazione: 1/3 partecipanti + 1/3 millesimi

Quorum deliberativo:

I° convocazione : maggioranza intervenuti + 500 millesimi

II° convocazione: maggioranza intervenuti + 1/3 millesimi

Per le delibere su materie di seguito riportate al IV° co. dell'art. 1136 c.c. , sia in I° che in II° convocazione, quorum della maggioranza intervenuti + 500 millesimi:

- ✓ Nomina, revoca amministratore;
- ✓ Liti attive e passive che esorbitano le attribuzioni dell'amministratore;
- ✓ Ricostruzione edificio o riparazioni di notevole entità;
- ✓ Tutela delle destinazioni d'uso in caso di violazione del condomino (art. 1117-quater);
- ✓ Innovazioni di cui al II° co. art. 1120 c.c. (eliminazione barriere architettoniche ecc.);
- ✓ Installazione impianti videosorveglianza su parti comuni (ex art. 1122-ter c.c.);
- ✓ Autorizzazione dell'amministratore a partecipare e/o collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali ecc.;

Per le delibere di modifica di destinazione d'uso di parti comuni: 4/5 partecipanti + 4/5 dei millesimi

Per le delibere di innovazioni di cui all'art. 1120 e 1122-bis II° co. c.c.:
maggioranza intervenuti + 2/3 millesimi

