

## LA TABELLA DELLE NOVITA' SULLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

(Legge 11 dicembre 2012, n. 220)

\*\* \* \*\*

<b>Amministratore</b>	<p>La figura dell'amministratore è obbligatoria quando vi sono <b>più di otto condomini</b> (più di 4, ante riforma) e la <b>nomina</b> è fatta, su inerzia dell'assemblea, dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. Per fare l'amministratore è necessario essere in possesso di un <b>diploma di scuola secondaria</b> di secondo grado. Sono requisiti positivi: godimento dei diritti civili, titolo di <b>studio</b>, formazione. Sono requisiti negativi: condanna per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia la fede pubblica, il <b>patrimonio</b> ecc.; sottoposizione a misure di prevenzione <b>definitive</b>, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; interdizione o inabilitazione; annotazione nell'elenco dei <b>protesti cambiari</b>. L'incarico di amministratore può essere svolto anche dalle società. La <b>durata in carica</b> dell'amministratore è prevista dall'articolo 9: "<i>L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata</i>". La <b>revoca</b> dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Sono inoltre elencati nel dettaglio i casi in cui i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare eventuali violazioni e revocare il mandato all'amministratore (quele, ad esempio, la mancata apertura o la mancata utilizzazione del <b>conto corrente</b> condominiale).</p>
<b>Animali</b>	<p>L'articolo 16 della legge stabilisce espressamente che "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere <b>animali domestici</b>".</p>
<b>Assicurazione amministratore</b>	<p>L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.</p>
<b>Conto condominiale obbligatorio corrente</b>	<p>Secondo il comma 7 dell'articolo 1129 (modificato dall'articolo 9 delle legge n. 220/2012) <b>l'amministratore è obbligato</b> a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno <b>specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio</b>; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.</p>
<b>Destinazioni d'uso e sostituzione parti comuni</b>	<p>Il nuovo articolo 1117-ter (introdotto dall'articolo 2 delle legge n. 220/2012) prevede che per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i</p>

	<p>quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Tuttavia, sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico. In virtù del neo articolo 1117-quater, in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.</p>
<b>Fondo speciale</b>	<p>In virtù del riformato art. 1135, l'assemblea dei condomini provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale, di importo pari all'ammontare dei lavori.</p>
<b>Riscaldamento impianti comuni</b>	<p>E' prevista la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini (art. 1118, co. 5)</p>
<b>Sito internet</b>	<p>Su richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.</p>
<b>Tabelle millesimali</b>	<p>Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;</li> <li>2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.</li> </ol> <p>Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi 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.</p>
<b>Videosorveglianza</b>	<p>Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni</p>

	<p>dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>
--	---