



# La riforma del condominio

a cura di  
Cristina Federici



EDITORE

novembre 2012

# LA RIFORMA DEL CONDOMINIO: PIÙ FACILE DECIDERE PER CAMBIARE E RISPARMIARE

di **Cristina Federici**

*A 70 anni esatti dall'entrata in vigore delle disposizioni del Codice Civile che regolano la vita in condominio, è stata varata la legge di riforma del condominio per adeguare le disposizioni codicistiche alla nuova realtà dei tempi.*

*La nuova legge, che entrerà in vigore sei mesi dopo la pubblicazione della norma sulla Gazzetta Ufficiale, recepisce tutte le novità determinate dal cambiamento e dall'evoluzione della società in questi anni, fotografate da una serie di sentenze della Corte di Cassazione che si sono succedute nell'arco di sette decenni sulla materia condominiale, fornendo la base per garantire una corretta gestione delle cose comuni al passo con i tempi.*

*Non una rivoluzione nella nuova legge, dunque, ma limature e ritocchi alle disposizioni in vigore per rendere le norme condominiali più attuali rispetto alle esigenze dei condomini, con una maggior attenzione ai diritti dei singoli ma anche al rispetto degli obblighi di pagamento e dei regolamenti interni.*

*Una materia complessa che ha richiesto un lungo lavoro, e che ha subito aggiustamenti fino al momento della definitiva approvazione. Da ultimo, a seguito della sentenza della Corte costituzionale che ha cancellato la mediazione obbligatoria per le liti condominiali.*

*Esaminiamo di seguito i punti salienti della Riforma.*

## PREMESSA

Decisioni più facili in assemblea, con la possibilità di approvare con maggioranze ridotte tutti gli interventi di ammodernamento degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico e la creazione di nuovi posti auto.

Via libera anche alle telecamere per la videosorveglianza degli spazi comuni.

Aboliti i divieti all'installazione di pannelli solari e impianti fotovoltaici da parte dei privati.

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**

Più professionalità e nuovi obblighi per l'amministratore ma anche più poteri di controllo per i condomini.

Proprietari liberi di tenere animali da compagnia in casa, ma anche multe più salate per chi non rispetta il regolamento di condominio.

Queste, in sintesi, alcune delle novità contenute nel testo di riforma del condominio.

## I BENI COMUNI

Le prime novità apportate dalla riforma riguardano la definizione della parti comuni.

L'elenco ora, diviene più lungo in quanto sono esplicitamente compresi tra i beni di proprietà di tutti i condomini, nuove aree come ad es. i parcheggi e i sottotetti destinati strutturalmente all'uso comune, ma anche i nuovi impianti che si vanno ad aggiungere a quello di riscaldamento tra i quali gli impianti di condizionamento, delle antenne Tv, e tutti gli impianti di accesso alle informazione, anche satellitari o via cavo.



### Nota bene

*Con la riforma del condominio arrivano anche nuove regole per l'utilizzazione dei beni comuni; è prevista, infatti, la possibilità di modifica delle destinazione d'uso delle parti comuni nell'interesse generale, con un voto a maggioranza.*

*Le parti comuni, invece, non potranno in nessun caso essere soggette a divisione con una semplice delibera a maggioranza. Non è possibile, quindi, cederne in uso esclusivo neppure una singola porzione anche se questo non comporta danni agli altri proprietari; per le delibere di questo tipo è sempre necessaria l'unanimità.*

## LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per il via libera alla modifica è sufficiente un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, fatto salvo il divieto di modifiche che possono arrecare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

**Condominio e  
responsabilità civile**

~~26,00€~~ **22,10€**



### Attenzione

*Questo comporta che sarà possibile, ad esempio, creare nuovi parcheggi interni cambiando la destinazione d'uso di parte del cortile, o di strutture dismesse come ad esempio l'ex locale caldaie in caso di passaggio al riscaldamento autonomo dell'intero stabile, senza più l'obbligo di deliberare all'unanimità.*

La nuova normativa riguarda non solo le singole palazzine ma anche tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti considerate comuni; si tratta in sostanza di disposizioni applicabili in tutti i casi in cui più condomini si affacciano, ad esempio, sullo stesso cortile, o su aree verdi che risultano quindi in comune.

Lo stesso nel caso di garage interrati condivisi o di impianti sportivi che si trovano all'interno di un supercondominio.

Restano comunque vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni comuni che possono recare problemi alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico. Per questo 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. Altrimenti, per far cessare gli abusi è sufficiente un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti e almeno la metà del valore dell'edificio.

## INNOVAZIONI: CAMBIANO LE MAGGIORANZE NECESSARIE

Diventa invece più semplice intervenire sulle parti comuni quando si tratta di deliberare innovazioni che sono mirate, in senso generale, ad una migliore vivibilità del condominio, ma anche a portare vantaggi ad una sola parte dei proprietari.

Possono infatti essere deliberati con la maggioranza semplice, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti e almeno la metà del valore dell'edificio, interventi quali:

- eliminazione delle barriere architettoniche (quindi anche installazione di ascensori);
- contenimento del consumo energetico;

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**

- realizzazione di parcheggi;
- installazione di impianti centralizzati, anche satellitari o via cavo, per la ricezione e per l'accesso a qualunque altro genere di informazioni.

Inoltre possono essere approvati con la stessa maggioranza semplice tutti gli interventi che consentano la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili non solo da parte del condominio per l'uso comune, ma anche da parte di soggetti estranei al condominio purché siano titolari di un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altre aree comuni.

## LE PROPOSTE ANCHE DA PARTE DI UN SOLO CONDOMINO

---

La proposta delle innovazioni può essere presentata anche da un solo condomino, che dovrà però farsi carico di illustrare in dettaglio i vantaggi dell'intervento che intende far realizzare dal condominio.

Per questo motivo deve esser presentata all'amministratore la richiesta di convocare un'assemblea *ad hoc*; la richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. Da parte sua l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta.

Una modifica questa, volta a dare un maggiore impulso all'installazione di tutte le tipologie di utilizzo delle fonti rinnovabili, eliminando tutti gli ostacoli in materia.

Così il costruttore che avesse mantenuto per sé la proprietà del lastrico o di parte del cortile, ad esempio, potrebbe cederla a soggetti interessati all'installazione di impianti per la produzione di energia, e questi interventi non potranno più essere bloccati da singoli condomini, come accade di frequente, ma solo dall'eventuale voto contrario della maggioranza del condominio, che dovrà quindi rinunciare espressamente ai vantaggi che potrebbero essere apportati dai nuovi interventi.

In ogni caso l'obbligo di dibattito in assemblea farà sì che possano essere esaminati collettivamente tutti i vantaggi e gli eventuali svantaggi della nuova installazione, sollevate tutte le perplessità e richiesti tutti i chiarimenti e i pareri tecnici necessari, in modo da poter prendere qualunque decisione con cognizione di causa.

## FONTI RINNOVABILI: VIA LIBERA AI PANNELLI PRIVATI SUL TERRAZZO COMUNE

---

L'impulso a favore della promozione e della diffusione delle fonti rinnovabili riguar-

da anche gli interventi che possono essere realizzati dai singoli proprietari per il proprio interesse, e non solo sul terrazzo privato, ma anche direttamente sul lastrico comune.



### Attenzione

*Viene infatti espressamente consentita, con la nuova norma, 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.*

Non occorrerà più, quindi, alcuna autorizzazione dell'assemblea e nessuno si potrà opporre ai pannelli sul terrazzo, e sarà sufficiente informare in via preventiva l'amministratore dell'intenzione di utilizzare le parti comuni.

L'assemblea non potrà opporsi a questo utilizzo ma con una delibera approvata a maggioranza semplice (maggioranza dei votanti e almeno 500 millesimi) potrà eventualmente richiedere all'amministratore di ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni in maniera tale da salvaguardare le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto, anche a fronte dell'installazione dei pannelli.

Non ci si potrà, quindi, opporre in vista di una possibile diversa utilizzazione futura del lastrico solare (ossia nel caso in cui in futuro a qualche altro proprietario venisse in mente di installare i pannelli), ma solo se è previsto dal regolamento di condominio che questo spazio sia destinato, ad esempio, a stendere i panni, ovvero se esiste già un utilizzo in questo senso.

Se nulla di questo è espressamente previsto, l'installazione dell'impianto solare o fotovoltaico non potrà essere bloccata, anche qualora dovesse occupare un'area molto ampia.

L'assemblea, invece, potrà subordinare l'esecuzione dei lavori sulle parti comuni alla prestazione, da parte dell'interessato, di una garanzia per eventuali danni che dovessero essere arrecati ai beni condominiali.

## RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO: PIÙ SEMPLICE IL DISTACCO DEL CONDOMINIO

I singoli condomini, inoltre, con l'avvento della riforma, potranno decidere sen-

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**

za alcuna formalità il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato senza rischiare divieti o contenziosi.



### Attenzione

*La legge di riforma del condominio riconosce espressamente il diritto al distacco, a patto che questo non comporti squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Resta solo l'obbligo per il proprietario distaccato di partecipare al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.*

Nulla, invece, potrà essere richiesto quale contributo per le spese di acquisto del combustibile di riscaldamento, o per eventuali altre spese di consumo o di gestione; tutti gli interventi necessari all'interno delle abitazioni potranno essere eseguiti senza necessità di autorizzazione da parte dell'amministratore o dell'assemblea.

## SÌ ALLE TELECAMERE PER LA VIDEOSORVEGLIANZA

Con la riforma arriveranno anche più possibilità di interventi a tutela della sicurezza all'interno del condominio, e anche contro i possibili atti vandalici, ad esempio nei garage interrati.

Viene infatti liberalizzata l'installazione delle videocamere di sorveglianza sulle parti comuni, un intervento finora vietato a tutela della privacy, che per essere approvato richiedeva l'unanimità dei consensi.



### Nota bene

*Una volta entrata in vigore la riforma, per poter attivare l'impianto di telecamere sarà sufficiente una delibera presa con la maggioranza semplice e non ci saranno altri obblighi da rispettare. Potranno così essere attuate tutte le forme di controllo ritenute necessarie.*

**Come ripartire  
le spese condominiali**

~~19,00€~~ **16,15€**

Attualmente, invece, è ammessa l'installazione di questi sistemi di controllo solo nel caso in cui l'angolo di visuale sia limitato alle singole proprietà private, quando si tratta di impianti all'interno degli spazi comuni, ed in particolare sui pianerottoli.

## AMMINISTRATORE OBBLIGATORIO SOLO NEI CONDOMINI PIÙ NUMEROSI

Nella complessa revisione delle norme che hanno finora regolato la vita all'interno del condominio, non poteva mancare una modifica normativa sul ruolo dell'amministratore.

Per prima cosa si prevede che questa figura non sia obbligatoria se non nei palazzi con un maggior numero di proprietari; se fino ad ora, infatti, la nomina era prevista in caso di presenza di almeno quattro condomini, a prescindere dal numero degli appartamenti, ora la necessità di ricorrere ad un amministratore scatta, per legge, solo se i condomini sono più di otto.

Solo in questo caso, se l'assemblea non provvede, è possibile far ricorso al giudice per richiedere un amministratore; in tutte le altre situazioni, invece, sarà possibile procedere con la gestione dei beni comuni senza formalizzare alcuna nomina.

## AMMINISTRATORE: REQUISITI RICHIESTI PER LA NOMINA

Nel caso in cui l'amministratore sia necessario, sono previsti dalla legge di riforma nuovi requisiti di professionalità per poter svolgere il mandato, il diploma di scuola superiore e l'aggiornamento professionale continuo.



### Nota bene

*In particolare possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio solo coloro:*

- *che hanno il godimento dei diritti civili;*
- *che non sono stati condannati per delitti contro la Pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;*
- *che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;*

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**



- che non sono interdetti o inabilitati;
- il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

*Questi ultimi due requisiti non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile, ossia quando sia egli stesso uno dei condomini.*

Niente obbligo di corso o di diploma neppure per le persone che hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della nuova legge, anche se resta l'obbligo della formazione periodica.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società, ma in questo caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

L'assemblea, inoltre, potrà subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

In questo caso l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari; l'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

## CONTO CORRENTE OBBLIGATORIO E GESTIONE PIÙ TRASPARENTE

A garanzia della massima trasparenza amministrativa, l'amministratore è tenuto a comunicare, al momento dell'accettazione del suo mandato, in maniera analitica, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Dovrà essere chiaro, quindi, il compenso dovuto anche a fronte di eventuali interventi straordinari di ristrutturazione di importo molto elevato.

Attualmente, invece, in queste situazioni può capitare che l'amministratore ri-



chieda solo in sede di delibera relativa al contratto di appalto, l'applicazione di una percentuale aggiuntiva sui lavori a titolo di compenso extra, mettendo così i condomini di fronte al fatto compiuto.

Con l'entrata in vigore della legge di riforma, questa situazione "a sorpresa" non si potrà più verificare in quanto l'amministratore sarà tenuto a indicare chiaramente e in anticipo se e quale percentuale o importo aggiuntivo dovrà essere applicato a titolo di compenso extra.

Questa nuova forma di trasparenza diventa obbligatoria non solo per i nuovi amministratori ma anche per chi è già in carica: l'indicazione in maniera analitica dell'importo di tutti i compensi richiesti, infatti, è prevista, non solo in caso di prima nomina ma anche all'atto dell'eventuale rinnovo del mandato.

In questa sede, inoltre, l'amministratore dovrà anche specificare termini e modalità con i quali i singoli condomini potranno prendere visione dei documenti di gestione, per l'eventuale verifica dei conteggi. Non sarà più necessario, quindi, attendere l'assemblea o presentare singole richieste, in quanto i documenti condominiali di fatto dovranno essere sempre disponibili.

Peraltro l'amministratore sarà anche tenuto, una volta entrata in vigore la riforma, ad aprire un conto, bancario o postale, intestato al condominio sul quale far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio.

Ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, potrà quindi chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica del conto corrente.



### Attenzione

*L'assemblea potrà anche richiedere all'amministratore di attivare, a spese del condominio, un sito Internet dedicato al condominio stesso, che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti, al fine di facilitare i controlli durante tutto l'arco dell'anno.*

## RECUPERO DELLE MOROSITÀ ENTRO SEI MESI DALLA CHIUSURA DEL BILANCIO

Insieme alle nuove norme previste per garantire una maggiore trasparenza nell'operato dell'amministratore e un più stretto controllo da parte dei condomini, sono

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**

previste anche nuove disposizioni volte ad evitare casi di morosità protratta nel tempo.

Una situazione che da sempre crea problemi ai condomini in regola, in quanto spesso e volentieri per quieto vivere e per non inasprire i rapporti all'interno del condominio, l'amministratore, soprattutto quando è a sua volta un condomino, difficilmente arriva fino al punto di richiedere un decreto ingiuntivo, preferendo magari trovare soluzioni alternative (ad es. l'uso di fondi destinato alle piccole spese per pareggiare i conti) rinviando per quanto più è possibile il ricorso al giudice per l'attivazione delle procedure di recupero del credito.

Un comportamento, questo, che pone a rischio i conti del condominio dato che di fatto contribuisce a far lievitare la morosità, e quanto più a lungo il mancato pagamento si protrae nel corso del tempo, tanto è più difficile il recupero di tutte le somme dovute, e più vicino il rischio che alla fine a ripianare i conti siano chiamati i condomini in regola.



### Attenzione

*Con l'avvento della riforma, dunque, diventa obbligatorio richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo per la riscossione forzosa delle somme dovute entro sei mesi dalla chiusura del bilancio dell'esercizio nel quale il credito nei confronti del condominio viene contabilizzato. In attesa che l'iter giudiziario faccia il suo corso, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può intanto sospendere il condomino non in regola con i pagamenti dall'uso dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.*

Non occorre più che questa possibilità, come invece accade attualmente, sia espressamente prevista nel regolamento condominiale.

## NIENTE PRIVACY PER I MOROSI

Peraltro, anche se il recupero delle morosità tramite decreto ingiuntivo costituisce, come detto, uno degli obblighi dell'amministratore, rafforzato dalle nuove disposizioni, la legge di riforma prevede anche che nel caso in cui la morosità riguardi i rapporti con i fornitori (ad es. nel caso del mancato pagamento di una bolletta per il servizio di riscaldamento, o di una bolletta per i lavori straordinari), l'amministra-

Le tabelle millesimali

~~82,56€~~ **78,43€**

tore possa comunicare direttamente ai creditori interessati che ne facciano richiesta, le generalità di chi non è in regola con i pagamenti, senza che nessuno possa fare obiezioni per il mancato rispetto della privacy.

I creditori in questo caso non possono agire nei confronti dei condomini in regola con i versamenti, ovvero sospendere il servizio fino al saldo delle fatture, ma sono prima tenuti a recuperare il credito, anche tramite decreto ingiuntivo, direttamente dai singoli condomini morosi.

Nel caso di lavori straordinari sarà comunque più difficile che possano crearsi casi di morosità con i fornitori una volta dato il via al contratto di appalto. Con la riforma diventa infatti obbligatorio, in caso di delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituire un fondo cassa speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. L'amministratore, quindi, avrà più strumenti per evitare le morosità.

In ogni caso non potrà più accampare scuse di qualunque tipo in merito all'impossibilità di recuperare le somme dovute, ovvero richiedere ai condomini in regola di farsi carico di un fondo cassa per coprire le morosità, in quanto, dopo un massimo di sei mesi, dovrà necessariamente ricorrere al giudice per richiedere il decreto ingiuntivo; potrà essere esentato da quest'obbligo solo se a deciderlo è l'assemblea.

Il mancato rispetto di questa disposizione, invece, costituirà una grave inadempienza e uno dei motivi per i quali l'amministratore può essere revocato per giusta causa dall'assemblea o dal tribunale.

## AMMINISTRATORE: NOMINA, DURATA E REVOCA DEL MANDATO

Anche con la riforma, la durata del mandato dell'amministratore sarà di un anno, e la carica si intende automaticamente rinnovata per la stessa durata, se l'assemblea non decide altrimenti. L'amministratore resta comunque obbligato a presentarsi di fronte ai condomini ogni anno per avere la conferma del mandato.

Per la sua nomina resteranno le regole attualmente previste, ossia la necessità che venga deliberata con il voto a favore della maggioranza dei partecipanti all'assemblea e almeno 500 millesimi.

Possibile anche revocare l'amministratore in qualunque momento nei casi in cui emergano gravi irregolarità fiscali o il mancato rispetto degli obblighi di legge nei confronti del condominio; in questa situazione i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria.

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**

**Nota bene**

*Costituiscono in particolare gravi irregolarità:*

- 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;
- la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente;
- la gestione secondo modalità che possono generare ipotesi di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- la cancellazione delle ipoteche nel caso di un credito non ancora incassato;
- il mancato recupero delle somme dovute dai morosi.

*Se l'amministratore viene revocato dal giudice, il condominio ha diritto al rimborso delle spese legali.*

**ASSEMBLEA E DELEGHE: LE NOVITÀ**

Novità anche per le riunioni dell'assemblea, che potranno essere convocate con modalità meno costose della raccomandata.

Con la riforma diventa possibile la convocazione anche via fax o tramite posta elettronica certificata; i condomini potranno sempre partecipare direttamente o per delega, ma la riforma interviene anche su questo punto per risolvere due questioni da sempre molto controverse, vale a dire la possibilità di delega data all'amministratore, e il numero massimo di deleghe ammesse per ciascun partecipante all'assemblea.

Nel primo caso viene esclusa espressamente la possibilità di delega all'amministratore da parte di un condomino, qualunque sia l'argomento all'ordine del giorno.

Per quel che riguarda invece la seconda questione, viene stabilito un tetto massimo quando i condomini sono più di venti; in questa situazione ciascun delegato non potrà singolarmente rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi.

## ASSEMBLEA: RIDOTTO IL *QUORUM* PER LA PARTECIPAZIONE

Diminuiscono anche i *quorum* per la validità dell'assemblea, ossia il numero dei condomini necessari perché l'approvazione delle delibere sia valida.

<p><b>Prima convocazione</b></p>	<p>L'assemblea in prima convocazione sarà 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 (non più i due terzi).</p>
<p><b>Seconda convocazione</b></p>	<p>In seconda convocazione, sarà sufficiente la presenza di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio, e le delibere saranno valide se approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.</p>

## NUOVE REGOLE PER I SUPERCONDOMINI

Novità in vista anche per i supercondomini: per facilitare il lavoro dell'assemblea nel caso di gestione ordinaria, ossia quando non si debbono prendere decisioni relative a interventi straordinari o innovazioni, la partecipazione non sarà più aperta a tutti ma solo ai delegati dei singoli condomini.

Queste nuove regole si applicano quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta; in questo caso ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio; qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**

## LA REVISIONE DELLE TABELLE DI SPESA

Con la riforma arriva anche la semplificazione della revisione delle tabelle millesimali di spesa. La revisione delle tabelle utilizzate per i conteggi, ossia le tabelle per scale e ascensore, quelle per il riscaldamento e così via, ma anche quelle per le spese comuni, possono essere modificate a maggioranza semplice (maggioranza dei votanti e almeno 500 millesimi) in tutti i casi in cui:

- siano frutto di un errore;
- 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.

Quest'ultima situazione si può verificare, ad esempio, in caso di ampliamento dell'appartamento con la chiusura di una veranda o con l'accorpamento di una soffitta trasformata da locale di sgombero a mansarda per uso abitativo; lo stesso si verifica con la trasformazione della cantina in taverna, vale a dire in tutti i casi in cui concretamente aumenta la superficie abitabile a disposizione del singolo condomino.

Non è invece ipotizzabile alcun tipo di intervento di revisione delle tabelle quando si tratta di semplici ristrutturazioni interne, ad esempio con la creazione – all'interno dell'appartamento – di un secondo bagno, dato che il testo legislativo parla espressamente di incremento delle aree calpestabili dei singoli appartamenti.

In tutte queste situazioni il costo relativo alla revisione delle tabelle di spesa è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione, ossia viene posto a carico del proprietario che ha effettuato i lavori; in questi casi, quindi, non occorre l'unanimità per la modifica delle tabelle e tutta la procedura viene semplificata, poiché per elaborare questi atti sarà possibile fare a meno della revisione delle tabelle di proprietà, che richiedono invece un procedimento molto complesso in quanto vanno ridefiniti i rapporti dei singoli appartamenti tra di loro e di tutti gli appartamenti relativamente alla palazzina.

Questo comporta, tra l'altro, l'obbligo di far accedere in casa il tecnico per effettuare le rilevazioni, cosa che ovviamente non tutti sono disposti ad accettare. Per modificare le sole tabelle di spesa, invece, si dovranno ricalcolare le quote semplicemente aumentando del 20%, ossia della quota di un quinto corrispondente alla soglia che fa scattare la revisione, le somme a carico del condomino che ha realizzato in lavori, riducendo di un importo corrispondente le quote per le spese comuni pagate dagli altri condomini.

Una volta che l'assemblea avrà deliberato la revisione delle tabelle in questo senso starà eventualmente a chi ha realizzato i lavori impugnare la delibera e dimostrare che in realtà non ha realizzato interventi tali da giustificare alcun aumento di spesa.



## ANIMALI DA COMPAGNIA: NESSUN DIVIETO

---

Non sarà invece possibile approvare a maggioranza con un voto dell'assemblea il divieto a tenere animali da compagnia in casa.

Non si potrà quindi vietare di tenere cani o gatti in casa, solo per evitare rumori o odori.

Qualunque regolamento assembleare, infatti, per legge non potrà contenere limitazioni di questo tipo, e quindi tutti gli animali domestici potranno entrare a pieno titolo a far parte del condominio insieme ai loro proprietari.

## MULTE PIÙ SALATE PER CHI NON RISPETTA IL REGOLAMENTO

---

In parallelo, però, diventano ancora più vincolanti i regolamenti dei singoli condomini.

Se fino ad oggi, in base alle norme di 70 anni fa, non è stato possibile prevedere sanzioni superiori alle vecchie 100 lire, ossia cinque centesimi di euro, per chi non rispetta le disposizioni dettate per la gestione e l'uso dei beni e degli spazi comuni, la nuova norma prevede al contrario che non essere ligi al regolamento costerà caro.



### Attenzione

*Per le infrazioni al regolamento di condominio, può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino ad 800 euro; la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.*

Resta ovviamente sempre la possibilità di citare di fronte al giudice il condominio che non dovesse rispettare il regolamento.

## LA MEDIAZIONE PER LE LITI

---

In caso di liti all'interno del condominio, ossia di contrasti tra condomini, ovvero in caso di contenzioso con l'amministratore, era previsto l'obbligo, cancellato dalla decisione della Corte Costituzionale, di effettuare un tentativo di conciliazione dinanzi ad uno degli organismi di mediazione.

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**



Solo nel caso di fallimento della mediazione, o se una delle parti non accetta di avviare il tentativo di conciliazione, è consentito rivolgersi al giudice.

Con la riforma il percorso per la mediazione, che ora resta solo come pratica volontaria, viene ulteriormente chiarito, introducendo per questo specifiche norme da seguire; in particolare per avviare la procedura di mediazione, nel caso in cui si tratti di controversie che coinvolgono l'intero condominio, dovrà essere approvata un'apposita delibera con la maggioranza dei votanti e almeno 500 millesimi.

La delibera servirà per dare mandato all'amministratore di partecipare al tentativo di mediazione. Con la stessa maggioranza dovrà essere approvata dall'assemblea l'eventuale proposta di mediazione; se non si raggiunge il numero di voti richiesto, la proposta si deve intendere non accettata.

## QUANDO ENTRA IN VIGORE LA RIFORMA

Il testo della legge di riforma del condominio, prevede che l'entrata in vigore delle nuove norme scatti dopo sei mesi dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

In omaggio per te un codice sconto da utilizzare su Buffetti Shop



codice sconto

**CONDOMINIO20**

**20,00€**

Scalati a vista su un ordine di almeno 99€  
valido fino al 31 dicembre 2012 su tutto  
il catalogo <http://shop.buffetti.it>

Speciale **Approfondimento d'autore**,  
aggiornato a novembre 2012. **Buffetti Editore**



Quest'opera è distribuita con licenza [Creative Commons Attribuzione - Non commerciale 3.0 Italia](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/it/)