

# Condominio

alla luce della nuova riforma



## IN BREVE: COS'È CAMBIATO

- L'amministratore dovrà essere più qualificato
- L'amministratore non può essere stato condannato per reati contro la PA
- L'amministratore può essere licenziato per irregolarità
- L'amministratore può procedere con l'ingiunzione in caso di condomino moroso senza chiedere all'assemblea
- Ci si può staccare dal riscaldamento centralizzato liberamente
- Cala il quorum per deliberare all'assemblea
- Non si possono vietare animali purché domestici
- Sanzioni di 200€ a chi disturba o arreca danni (800€ per i recidivi)
- Il condomino può installare una parabola anche in parti comuni
- Si può aprire un sito web protetto con rendiconti e documenti
- Spese scale e ascensori: metà per valore millesimale e metà per il piano



## Definizione

Si ha condominio quando in un medesimo edificio coesistono:

- più unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e
- parti comuni strutturalmente e funzionalmente connesse al complesso delle prime.

Salvo diversa pattuizione, le **parti comuni** appartengono in comunione a tutti i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari site nel condominio, in proporzione al valore di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio.



## Facoltà del singolo condomino

- Può far uso delle parti comuni
- Può apportare alle parti alcune modifiche nei limiti consentiti
- Deve contribuire in misura proporzionale alla propria quota, alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti
- Non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni
- Non può disporre delle parti comuni nella loro totalità se non congiuntamente alla porzione immobiliare di proprietà esclusiva
- Non può, nell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, eseguire opere che rechino danno alle parti comuni



# Assemblea

- Se lo ritiene opportuno può nominare un revisore per il controllo della contabilità condominiale e/o un consiglio con almeno tre condomini ove l'edificio consti di almeno dodici unità immobiliari
- Tutti i condomini hanno diritto ad intervenire all'assemblea
- Si possono portare deleghe in assemblea
- Le deleghe non possono essere conferite all'amministratore
- Se i condomini sono più di venti il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi
- Può modificare le destinazione d'uso delle parti comuni
- Può, con la maggioranza richiesta dal quinto comma dell'art. 1136, disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (n.b. qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario, e consista in opera suscettibile di utilizzo separato, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati dalla spesa)



# Doveri dell'Assemblea

- Adottare un regolamento condominiale
- Nominare un amministratore
- Approvare il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini
- Approvare il rendiconto annuale
- Decidere in merito ad opere di manutenzione straordinaria, innovazioni, etc.
- Decidere in merito a modifiche di destinazione d'uso delle parti comuni
- Decidere in merito ad eventuali azioni giudiziarie



## Quorum Costitutivo

L'assemblea deve essere convocata dall'amministratore con un minimo di cinque giorni di anticipo, indicando il luogo e l'ora in cui si terrà nonché l'ordine del giorno.

L'assemblea è validamente costituita se interviene un numero di condomini superiore alla metà del totale, e se questi condomini rappresentano almeno due terzi del valore dell'intero edificio.

Se non viene raggiunto il suddetto quorum costitutivo l'assemblea verrà nuovamente convocata entro i dieci giorni successivi, con il medesimo ordine del giorno. La seconda convocazione, per essere considerata valida, necessita dell'intervento di almeno un terzo dei condomini, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.



## Quorum Deliberativo

Per la prima convocazione, occorre un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Per la seconda convocazione, occorre un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio.



# Verbale d'Assemblea

Si deve sempre redigere il processo verbale, da trascrivere nell'apposito registro tenuto dall'amministratore. Il verbale dovrà contenere i partecipanti in proprio o per delega, gli assenzienti, i dissenzienti e gli astenuti.

Le deliberazioni assunte in assemblea sono vincolanti per tutti i condomini.

I condomini assenti, dissenzienti od astenuti possono impugnare una deliberazione assembleare davanti all'autorità giudiziaria, se la stessa è contraria alla legge o al regolamento condominiale oppure perché assunte da un'assemblea non regolarmente convocata. Il ricorso deve essere proposto entro trenta giorni dalla data della deliberazione per gli astenuti o dissenzienti. Per gli assenti, invece, entro trenta giorni dalla data in cui è stata comunicato loro il verbale dell'assemblea.

N.B: le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito o non rientrante nelle competenze assembleari, oppure quelle che incidono sui diritti individuali dei condomini sulle cose o servizi comuni sono nulle. Ne consegue che l'azione di nullità può essere esperita da chiunque vi abbia interesse e non è assoggettata a termine di prescrizione o decadenza.



# Amministratore

- È obbligatorio in caso vi siano più di 8 condomini
- Può essere sia una persona fisica che una società
- Deve possedere un diploma di scuola secondaria
- Deve aver frequentato corsi di formazione iniziale e successivi corsi periodici di aggiornamento
- Dura in carica un anno. Si intende rinnovato per ugual durata, salvo rinuncia dell'amministratore o tempestivo diniego di rinnovo da parte dell'assemblea
- Il suo incarico può essere revocato tramite delibera dell'assemblea in qualsiasi momento. La revoca può anche essere disposta dal tribunale quando vi siano fondati sospetti di gravi irregolarità (es. mancato rendiconto della gestione annuale, omessa convocazione dell'assemblea per approvazione del rendiconto condominiale, rifiuto di convocare l'assemblea per nominare un nuovo amministratore, mancata apertura e utilizzo del conto corrente condominiale)



## Accettazione dell'incarico di Amministratore

L'accettazione dell'incarico avviene in forma scritta. Il documento deve specificare:

1. L'onorario
2. I dati anagrafici e professionali
3. Il codice fiscale e/o p.iva
4. Il domicilio o la sede legale

N.b.: L'assemblea può chiedere espressamente all'amministratore di stipulare una polizza di assicurazione individuale per la responsabilità civile.



## Compiti dell'Amministratore

- Tenere il registro dei verbali, delle nomine, della contabilità e dell'anagrafe condominiale
- Redigere il rendiconto condominiale annuale
- Convocare l'assemblea per l'approvazione di chiusura esercizio
- Eseguire le deliberazioni dell'assemblea
- Compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio
- Creare un conto corrente condominiale e far transitare su esso tutte le somme riguardanti la gestione del condominio
- Affiggere indicazioni con le proprie generalità, il domicilio e dei propri recapiti in un luogo di pubblico accesso o di maggior uso comune nel condominio
- Effettuare i necessari adempimenti fiscali



# Compiti dell'Amministratore

- Conservare la documentazione condominiale
- Attivare, se richiesto dall'assemblea, un sito internet del condomino a spese dei condomini
- Riscuotere i contributi
- Agire per la riscossione forzata delle somme dovute entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, senza la necessità dell'autorizzazione dell'assemblea.
- Erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni
- È il rappresentante del condominio
- Costituire un fondo speciale, di importo pari all'ammontare dei lavori in caso di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni



# Cessazione dell'incarico

Dopo la cessazione dell'incarico, l'ex amministratore deve:

- riconsegnare tutta la documentazione in suo possesso
- porre in essere tutte le attività ritenute urgenti per evitare pregiudizi al condominio (non potrà però richiedere compensi aggiuntivi)

n.b.: nel caso in cui l'ex amministratore non riconsegni la documentazione in suo possesso, l'amministratore subentrante potrà agire d'urgenza per ottenere quanto richiesto.



# Tabelle millesimali

Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi. La tabella millesimale è allegata al regolamento di condominio.

L'amministratore del condominio, nel redigere il piano di riparto delle spese tra i condomini, dovrà attenersi alle tabelle approvate e accettate.

La tabella millesimale può essere rettificata o modificata all'unanimità.

La suddette modifiche possono avvenire anche solamente nell'interesse di un singolo condomino (con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, c.c.), quando risulta che sono conseguenza di un errore: 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, o se 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.



# Regolamento di condominio

La normativa stabilisce, per il regolamento di condominio, che:

- È obbligatorio quando i condomini sono più di dieci
- Deve contenere le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino oltre le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.
- Deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c.
- Non può vietare di possedere o detenere animali domestici



# Riscaldamento impianti comuni

La nuova riforma prevede che i condomini, se non si arreca notevole squilibrio di funzionamento o aggravii di spesa agli altri condomini, possano distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

n.b.: non è obbligatorio avvisare l'amministratore, ma il condominio che si è staccato dovrà comunque concorrere alla spese di manutenzione straordinarie dell'impianto centralizzato.



## CASA DOLCE CASA

è un progetto realizzato con il contributo di



Regione Lombardia