

01.4 La riforma: le novità in sintesi

01 IL CONDOMINIO IN GENERALE 01.4 La riforma: le novità in sintesi

Le modifiche introdotte dalla riforma del condominio degli edifici adeguano l'originaria disciplina del codice civile alla mutata realtà socio-economica.

Il diverso livello di vita della popolazione rispetto alla data di entrata in vigore del codice civile ha consentito ad un numero sempre crescente di persone di acquistare la propria abitazione, costituita, nella maggior parte dei casi, da unità immobiliari ubicate in edifici in condominio.

La progressiva urbanizzazione ha determinato l'aumento della richiesta di servizi pubblici e privati con conseguente necessità di migliore pianificazione urbanistica ed ambientale, controllo dell'inquinamento e risparmio energetico.

L'edificazione di intere aree è stata, quindi, sottoposta a preventivi vincoli ed impegni di realizzazione di opere necessarie all'erogazione di servizi, ivi compresi quelli pubblici.

Le modifiche contenute nella legge 220 del 2012 hanno ampliato l'elenco delle opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune contemplando, ora, in modo specifico anche i "sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione" per il "condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo".

La nuova formulazione ribadisce che la comunione dei relativi collegamenti si estende "fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini" e prosegue precisando che in caso di impianti unitari la comunione si estende "fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Il testo originario dell'art.1117 del codice civile definiva i locali "di proprietà esclusiva". L'attuale versione preferisce la formula "locali di proprietà individuale", rendendo con ciò manifesto un mutamento di prospettiva, ovvero considerando il diritto del proprietario nel suo aspetto positivo (uso della cosa) piuttosto che in quello negativo (potere di escludere gli altri).

Si è già osservato che le modifiche adeguano l'originaria disciplina alle mutate necessità socio-economiche.

La normativa introdotta per regolare particolari situazioni o settori aveva già dettato regole speciali per i condomini.

L'art.2 della legge 9.1.1989 n. 13 disciplina l'eliminazione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap, prevedendo le maggioranze necessarie ad adottare le relative deliberazioni (ora disciplinate dal nuovo testo dell'art.1120 c.c.) e una forma di autotutela, che consente agli interessati di provvedere a proprie spese, in caso di rifiuto e di inerzia, all'installazione di servoscala o strutture mobili e facilmente rimovibili così come

01.4 La riforma: le novità in sintesi

all'ampliamento delle porte per favorire l'accesso agli edifici, agli ascensori ed alle rampe dei garage.

L'art. 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 disciplina le deliberazioni volte al contenimento energetico ed all'uso di fonti rinnovabili di energia, ora espressamente previste e regolate dal nuovo testo dell'art.1120 c.c. così come le deliberazioni relative all'installazione di impianti centralizzati per ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione delle singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto (materia già disciplinata dall'art. 2 *bis* del decreto legge 23 gennaio 2001, n.5 convertito nella legge 20 marzo 2001, n.66) .

E' ora ammessa la **modifica della destinazione d'uso delle parti comuni**, nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, per soddisfare l'interesse condominiale, con divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o di alterarne il decoro architettonico.

La deliberazione relativa richiede voti favorevoli che rappresentino i quattro quinti dei partecipanti ed i quattro quinti del valore dell'edificio (art. 1117-ter).

Rimane fermo il principio di indivisibilità delle parti comuni, mentre è ammessa la divisione che non renda più incomodo l'uso a ciascun condomino, con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

I diritti dei partecipanti sulle parti comuni vengono meglio precisati, salvo che il titolo non disponga diversamente:

- il diritto di ciascuno è proporzionale al valore dell'unità che gli appartiene;
- il diritto non è rinunciabile;
- non ci si può sottrarre all'obbligo di contribuire alle spese di conservazione, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità, salve le leggi speciali.

E' prevista ora la possibilità di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, se dall'intervento non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In ogni caso si resta tenuti a concorrere alle spese per la manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto.

- il condomino è obbligato a dare preventiva comunicazione all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea, delle opere che intende realizzare nella sua proprietà o su quanto destinato al suo uso esclusivo e non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio.

01.4 La riforma: le novità in sintesi

- sulle parti comuni è consentita l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, così come l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; deve essere consentito l'accesso alle proprietà individuali, ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle relative opere.

I rapporti tra condomini continuano ad essere soggetti al rispetto del regolamento di condominio, contrattuale od assembleare ed obbligatorio quando i condomini siano più di dieci, che non può vietare il possesso o la detenzione di animali domestici.

Il regolamento di condominio deve essere approvato dall'assemblea con i voti favorevoli che rappresentino la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio e può essere impugnato entro trenta giorni.

L'entità degli impegni economici necessari per assicurare i servizi e gestire e mantenere la proprietà comune ha indotto il legislatore a disciplinare in modo più preciso gli obblighi contabili, necessari sia a ripartire le spese tra i partecipanti, sia a consentire a ciascuno di conoscere la situazione esistente, prevedendo che l'amministratore sia fornito di particolari requisiti.

In particolare, oltre ad godere dei diritti politici, non aver subito condanne per particolari reati, non essere interdetto od inabilitato, l'amministratore non deve risultare dall'elenco dei protesti cambiari, deve aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e aver frequentato un corso di formazione iniziale e, successivamente, periodica, in materia di amministrazione condominiale.

D'altro canto, per coadiuvare e controllare l'amministratore è stata prevista la possibilità di nominare un consiglio di condominio con funzioni consultive e di controllo.

Il rendiconto deve ora esporre le entrate e le uscite e ogni altro dato relativo alla situazione patrimoniale (fondi disponibili ed eventuali riserve) in modo da consentire l'immediata verifica.

Pertanto, esso si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota esplicativa della gestione, con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

I documenti dell'amministrazione condominiale devono essere conservati per dieci anni ed i condomini possono prenderne visione ed estrarne copia a loro spese, così come l'assemblea, in qualunque momento, può far verificare la contabilità da un revisore.

Per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazione deve essere costituito un fondo speciale pari all'ammontare dei lavori, considerato che i terzi hanno diritto di agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti (ma solo dopo l'escussione degli altri condomini).

01.4 La riforma: le novità in sintesi

L'amministratore è ora tenuto a comunicare i nomi dei condomini morosi ai creditori che lo interpellino e, senza bisogno di autorizzazione, può chiedere ingiunzione nei confronti dei condomini morosi.

In caso di mora superiore al semestre il condomino moroso può essere sospeso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

“Chi cede diritti su unità immobiliari” resta obbligato per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia del titolo; i contributi costituiscono credito prededucibile e sarà onere delle esecuzioni individuali e concorsuali comunicare al più presto il trasferimento della proprietà all'amministratore.

La complessità della gestione richiede ora che l'amministratore conservi un registro di anagrafe condominiale con i dati dei partecipanti, comunicati dagli interessati o da lui acquisiti d'ufficio a loro spese; un registro di nomina e revoca dell'amministratore, oltre al registro dei verbali delle assemblee ed a quello di contabilità in cui annotare le entrate e le uscite entro trenta giorni.

L'amministratore deve conservare, inoltre, tutta la documentazione relativa allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio, fornendo al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione dello stato dei pagamenti e delle liti in corso.

In relazione al contenzioso, fermo restando che l'amministratore rappresenta il condominio nei limiti delle proprie attribuzioni (art.1130 c.c.), si prevede ora possa essere convenuto in giudizio il solo amministratore per la revisione dei valori proporzionali espressi dalle tabelle millesimali, con evidente semplificazione e celerità processuale e risparmio di costi.

In relazione a tale ultima modifica è stato adeguato anche l'art. 23 c.p.c. che affida le controversie tra condomini e tra condomini e condominio al giudice del luogo ove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

Infine, tra le modifiche alle norme di attuazione del codice civile sono state specificate le modalità regolatrici della mediazione in materia di condominio (**D. Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni**), contenute nell'**art. 71-quater**, ulteriormente modificate per effetto del **D. Lgs. n. 149/2022, art. 5 ter**, con decorrenza 30 giugno 2023 .

Tutti questi argomenti saranno approfonditi nel corso dell'esposizione, anche con opportuni riferimenti giurisprudenziali.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foreoeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

01.4 La riforma: le novità in sintesi

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.