

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, “*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*”, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17/12/2012. Le nuove norme entrano in vigore 6 mesi dopo la pubblicazione della legge, cioè il 18 giugno 2013.

### Che cos'è

La riforma del condominio riscrive gran parte delle norme del Codice civile dedicate al condominio (dall'art. 1117 al 1139), oltre alle disposizioni di attuazione del Codice civile (dall'art. 61 al nuovo 71 quater, e il 155 bis) e ad altre disposizioni contenute in varie leggi speciali.

### Come funziona

Ecco le principali novità introdotte dalla riforma:

- **Amministratore:** la nuova figura di amministratore, obbligatoria in presenza di almeno 9 inquilini, dovrà rispondere a requisiti di professionalità e onorabilità (diploma di scuola superiore, corsi di aggiornamento a scadenza regolare, nessun protesto o condanna per reati contro la Pubblica Amministrazione), ed indicare il proprio compenso al momento della nomina. L'incarico, di durata annuale, rinnovabile tacitamente, potrà essere revocato dall'assemblea anche prima della scadenza, nel caso in cui l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità fiscali o non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale (obbligatorio, intestato al condominio). L'assemblea potrà richiedere all'amministratore il possesso di una polizza assicurativa professionale a tutela dei rischi derivanti dal suo operato.
- **Assemblea:** si riducono i quorum, cioè le maggioranze richieste per le delibere assembleari.

Viale degli Ammiragli, 91 - Roma 00136 - Tel +39 06 4417021 - Fax +39 06 44170230

[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it) - e-mail: [comunicazioni@adiconsum.it](mailto:comunicazioni@adiconsum.it) - C.F. 96107650580

Sarà sufficiente il 50% + 1 dei presenti, che rappresentino almeno la metà dei millesimi, per deliberare:

- l'installazione di **impianti di videosorveglianza** nelle parti comuni dell'edificio;
- l'installazione di **impianti per la produzione di energie rinnovabili**;
- la creazione di un **sito internet del condominio**, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili.

Per il **cambio di destinazione d'uso** dei locali comuni basteranno i quattro quinti dei consensi.

Le delibere assembleari potranno essere impugnate anche dai condomini astenuti.

- **Condomini morosi**: in caso di condomini morosi l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga. Se la mora dura più di 6 mesi dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni.
- **Riscaldamento**: sarà possibile staccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato e installare un impianto autonomo senza dover attendere il benestare dell'assemblea, a patto però di non creare pregiudizi o aggravii di spesa agli altri condomini e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto.
- **Sito internet condominiale**: su richiesta dell'assemblea l'amministratore è tenuto ad attivare un sito web 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 a carico dei condomini.

- **Animali domestici:** i regolamenti di condominio non potranno più vietare a nessuno di tenere animali domestici in casa.
- **Sanzioni:** aggiornate e aumentate le sanzioni per chi non rispetta il regolamento condominiale, da 200 fino a 800 euro in caso di recidiva.

### A chi rivolgersi

In caso di dubbi o di mancato riconoscimento dei propri diritti, è possibile rivolgersi alle sedi territoriali di [Adiconsum](#), (alla voce "[Dove siamo](#)"), per usufruire del servizio di consulenza e assistenza individuale.