

TUTTE LE NOVITA' SULLA RIFORMA

Cosa cambia

- E' esteso l'elenco delle parti presunte comuni. Tra l'altro sono inclusi i sottotetti destinati per la loro caratteristiche strutturali all'uso esclusivo;
- Viene recepito il concetto di **“supercondominio”** che è regolato, quanto a delibere e maggioranza, dalla nuova versione dell'art. 67 d.a.c.c. restano varie ambiguità;
- Viene chiarito che i mini-edifici con parti comuni necessarie alla loro esistenza sono condomini. Le norme condominiali si applicano però quanto compatibili;
- La legge stabilisce che: quanto i condomini **sono più di otto** (e non più quattro) l'assemblea deve nominare un amministratore;
- Viene a cessare quando le proprietà singole hanno un solo proprietario (un condomino acquista tutte le unità immobiliari); a seguito di eventi eccezionali l'immobile scompare(terremoto alluvione guerra);
- Un regolamento contrattuale poteva contenere il divieto di tenere animali domestici.. **Ora, a meno che si tratti di un vecchio regolamento trascritto, il divieto non è consentito. Si rammenta che il codice penale (art. 672)** sanziona con una somma variabile **da €.25 a 258** chiunque lasci liberi, o non custodisca con le debite cautele, animali pericolosi da lui posseduti, o ne affidi la custodia a persona inesperta. Anche **l'art. 844 c.c.** si occupa, indirettamente, di animali quando parla di immissione rumore che superano le soglie della normale tollerabilità (tipo abbaiare del cane);
- Le sanzioni, dalle vecchie Lire 100, si passa a un massimo di **€. 200,00**, incrementabili, in caso di recidiva fino a **€. 800,00**. La somma è devoluta al fondo, cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie;
- Trascrizione del regolamento lo afferma, indistintamente, la legge di riforma, che va a modificare l'art. 2659 del codice civile stabilendo che nella nota di trascrizione devono essere indicati, per i condomini, l'eventuale denominazione, l'ubicazione e codice fiscale;
- L'art. **1117-ter** afferma che le modifiche alle destinazioni d'uso che non arrechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che alterino il decoro architettonico possono essere deliberate in assemblea con il voto dei quattro quinti dei condomini e almeno quattro quinti delle quote millesimali, attraverso una particolare procedura, **“ a pena di nullità”**
- **La convocazione dell'assemblea deve pervenire almeno venti giorni prima tramite lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici quali la posta certificata (in eccezione al principio della consegna, per esempio a mano) ed essere affissa nei “locali di maggiore uso comune o negli spazi a tal fine destinati”;**
- La rinuncia alle parti comuni è impossibile alle cose comuni fatta eccezione per il riscaldamento centralizzato, concesso a condizioni ben precise che ricalcano però quelle previste dalla giurisprudenza corrente;
- Le deleghe obbligatoriamente scritte e nessuna delega all'amministratore;

Annulabilità e nullità totale o relativa:

- ✓ se è convocata da chi non può farlo;
- ✓ se qualcuno degli aventi diritto non è convocato;
- ✓ se l'avviso di convocazione arriva prima di cinque giorni dall'assemblea;

- ✓ se l'assemblea di seconda convocazione è tenuta lo stesso giorno da quella di prima, o oltre dieci giorni;
- ✓ se in prima convocazione non sono presenti, per persona o per delega, due terzi dei condomini che possiedano due terzi dei millesimi;
- ✓ se in seconda convocazione non sono presenti un terzo dei condomini che possiedano almeno un terzo dei millesimi;
- ✓ se la votazione è segreta;
- ✓ se l'astenuto al voto non è equiparato al dissenziente, ma viene contato;

○ voto quando è annullabile

- ✓ se la maggioranza sono insufficienti per il tipo di decisione;
- ✓ se l'argomento è al di fuori dell'ordine del giorno;
- ✓ se la maggioranza è raggiunta con il voto di una persona che non aveva il diritto;
- ✓ se la maggioranza è raggiunta con l'assenso di un portatore di un numero vietato di deleghe dal regolamento, perché esagerato;
- ✓ se la maggioranza è raggiunta da più delegati della stessa persona più (anche se possiede più appartamenti);
- ✓ se la maggioranza è raggiunta grazie al voto dell'amministratore, che è anche lui condomino, sulla propria riconferma nell'incarico;

Voto nullo (se non c'è l'unanimità)

- ✓ vendita di parte comune;
- ✓ modifica delle regole contrattuali di un regolamento approvato da tutti;
- ✓ rinuncia di un condomino alla proprietà di una parte comune o rinuncia al riscaldamento centralizzato senza contribuire alle spese di conservazione;
- ✓ decisione che limita il diritto di proprietà del singolo condomino;
- ✓ limitazione a un condomino dell'uso delle parti comuni;
- ✓ sanzioni economiche superiori alla misura di legge;
- ✓ opera innovativa che rechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, al decoro architettonico del fabbricato;
- ✓ opera innovativa che renda inservibile all'uso di un solo condomino una parte comune

Voto sempre nullo

- ✓ delibera contro una norma imperativa di legge;
- ✓ delibera anticostituzionale;
- ✓ delibera in materia di proprietà non condominiale che lede i diritti di persona estranea al condominio;
- ✓ cambiamento delle norme condominiali del codice civile a cui non si può far eccezione (regole di costituzione dell'assemblea, maggioranze per le votazioni, nomina amministratore se i condomini sono più di otto, ecc,...);
- ✓ divieto assoluto di installazione di antenna trasmittente o ricevente

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono almeno nove
Per la nomina dell'amministratore, a causa della delicatezza del mandato che gli viene conferito e della necessità che il consenso sia ampio, la legge prescrive che l'assemblea

decida a maggioranza degli intervenuti che possieda almeno metà dei millesimi. La stessa maggioranza non è più necessaria anche per la sua riconferma alla fine del suo incarico annuale, ma parrebbe solo per un altro anno: quindi il rinnovo dell'incarico è automatico, saldo delibera diversa dell'assemblea, ma solo per un anno ancora.

E' riconosciuta la possibilità che a esercitare il ruolo sia una società purché i requisiti siano posseduti da tutti i soci responsabili e da quelli che esercitano la funzione di amministratore. Si tratta dell'orientamento della giurisprudenza più recente.

Le stesse regole valgono anche per gli studi associati: nulla vieta che l'assemblea dia mandato solo a una delle persone fisiche che sono socie dello studio stesso. In tal caso solo la fatturazione del suo compenso potrebbe esse fatta dallo stesso. In tal caso solo la fatturazione del suo compenso potrebbe essere fatta dallo studio.

Oppure la funzione dell'amministratore può essere esercitata, anche a rotazione, da qualsiasi rappresentante dello studio associato, dato che quest'ultimo è sostanzialmente equiparato alla società semplice.

I debiti del condominio l'amministratore è comunque obbligato a comunicare ai creditori qualora glielo richiedono i dati dei condomini morosi che, prevedibilmente, comprendono oltre alle generalità, tutti gli altri dati disponibili nell'anagrafe condominiale si tratta di una nuova disposizione a cui non si può fare eccezione

Le norme inderogabili

articolo

Il condomino non può rinunciare al suo diritto di proprietà sulle parti comuni. Può in alcuni casi particolari rinunciare all'uso (per esempio distacco dall'impianto di riscaldamento e di condizionamento centralizzato)

art.1118, 2 c.

Le parti comuni possono essere divise solo con il consenso di tutti i condomini

art.1119

I condomini possono fare innovazioni per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggiore rendimento delle cose comuni. Le maggioranze per deciderlo cambiano a secondo del tipo di opera. L'amministratore deve convocare l'assemblea con procedure particolari quando si decide su innovazioni agevolate dalla legge perchè di pubblica utilità

art.1129, 1 e 2c

Alcune innovazioni sono vietate, se non assunte all'unanimità

art.1120, 4c

L'amministratore all'accettazione della nomina deve fornire una serie di dati e garantire la trasparenza della sua gestione, permettendo in ogni momento la consultazione della documentazione: Deve specificare il suo onorario

art.1129, 1 e 2 c

Vi è l'obbligo del conto corrente condominiale

art.1129 , 6 c

L'ex amministratore deve consegnare tutta la documentazione in suo possesso al nuovo e fare il necessario per evitare pregiudizi agli interessi del condominio

art.1129,7 c

L'amministratore deve agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai morosi	art.1129, 8c
L'assemblea è convocata annualmente per la nomina e revoca dell'amministratore	art.1129, c9
La revoca dell'amministratore può essere deliberata in qualsiasi momenti e decisa per giusta causa, senza risarcimento del danno, in casi specificati dal giudice o dall'assemblea stessa	art.1129, 10-11 c
All'amministratore è data la rappresentanza in giudizio del condominio e deve comunicare senza indugio le citazioni e i provvedimenti con contenuto estraneo alle sue attribuzioni	art.1131
Vengono dettati i criteri con cui un condomino può dissistere dalle liti giudiziarie e quelli secondo cui il condomino dissenziente deve comunque concorrere alle spese di giudizio	art.1132
Si dettano i criteri per l'assemblea in prima e seconda convocazione e le maggioranze necessarie per le delibere. L'assemblea non può deliberare su tutti gli eventi diritto non sono stati convocati. Va tenuto il registro delle assemblee	art.1136
Sono stabilite le regole per l'impugnazione in giudizio delle deliberazioni dell'assemblea da parte di assenti, dissenzienti e astenuti	art.1137

Disposizioni per l'attuazione del codice civile

L'amministratore può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo contro i morosi	art. 63, 1c d.a.c.c.
I creditori terzi possono agire contro i condomini paganti solo dopo averlo fatto contro i morosi	art.63, 2c a.a.c.c.
L'amministratore può sospendere i servizi al moroso	art.63, 2c d.a.c.c
L'acquirente di un diritto immobiliare in condominio è obbligato in solido con chi lo cede per il pagamento delle spese per l'anno in corso e quello precedente salvo che non trasmetta all'amministratore copia autentica del rogito di acquisto	art.63, 4 e 5 c d.a.c.c.
L'assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore o essere richiesta da due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In sua mancanza può farlo anche ciascun condomino	art.66, 1 e 2c d.a.c.c.
L'avviso di convocazione deve essere comunicato secondo le forme prescritte altrimenti le delibere sono annullabili	art.66, 2 e 3c d.a.c.c

Disposizioni per l'attuazione del codice civile

Vengono fissate le regole per le deleghe in assemblea	art.67 1c d.a.c.c
Se l'appartamento appartiene a più comproprietari essi hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea	art.67, 2c d.a.c.c.
Sono stabilite le regole per l'assemblea del super-condominio	art. 67, 3 e 4 c dacc
L'amministratore non può avere deleghe di voto	art.67, 5c dacc

E' determinato quando l'usufruttuario ha diritto di voto al posto del nudo proprietario

art. 67, 6- 7- 8 c dacc

Si dettano i casi in cui è possibile modificare o rettificare i millesimi in assemblea o in giudizio

art 69 d.a.c.c.

Compiti dell'Amministratore obblighi nel codice civile e nelle disposizioni di attuazione

obblighi amministrativi di base

Convocazione dell'assemblea

art. 1129 c 13 n.1

1rt.1130 c1 n. 1;

art.1136 c.c.

Esecuzione delle delibere assembleari e verifica della loro legittimità

art 1129 13c n.2,

11130 ec n.1.codice civile

cura dell'osservanza del regolamento condominiale

art.1130 1c, codice civile

Disciplina dell'uso delle cose comuni e loro tutela

art.1130 1c n.1 c.c

Emissione dei provvedimenti necessari all'amministratore intervento immediato per pericolo e crollo nelle parti comuni

art.1133 codice civile

obblighi documentali

Tenuta del registro di anagrafe condominiale

art.1130 c 1 n. 6 codice civile

Tenuta dei registri dei verbali delle assemblee, di revoca e nomina dell'amministratore e della contabilità

art.1130 1c n. 7 codice civile

Conservazione della documentazione inerente la gestione condominiale, lo stato tecnico e amministrativo degli edifici, le liti giudiziarie e messa a disposizione per la verifica dei condomini che lo richiedono

art.1130 1c n-8 -9 codice civile

Attivazione di un sito internet che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare a richiesta dell'assemblea

art.71 ter d.a.c.c.

Consegna documentazione da parte dell'amministratore uscente e attività relativa al passaggio delle consegne

art. 1129 9c codice civile

obblighi contabili

Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni e l'esercizio dei servizi

artt.1130 c1 n.3 cod civ; art.63 d.a.c.c.

Redazione del rendiconto annuale preventivo e consuntivo del condominio e convocazione dell'assemblea per la loro approvazione

art. 1130 c.1 n. 10 cod civ

Apertura del conto corrente condominiale

art. 1129 c.8 e 13 n.3 C.C.

Riscossione forzosa dei contributi condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio	art. 1129 c.10; c.13 n.6 c.c. art. 63 c.1 dacc
Eventuale sospensione dei servizi suscettibili di godimento separato al condomino moroso	art. 63 c.3 dacc

Obblighi Giudiziali

Rappresentanza in giudizio del condominio sia contro condomini che contro terzi. Domanda di mediazione nelle cause condominiali	artt. 1131 c1 e 2 cc. 71 quarter dacc
Esecuzione provvedimenti giudiziari e amministrativi	art. 1129 c.13 n.2 c.c.
Comunicazione delle citazioni e dei provvedimenti contro il condominio che abbiano contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore all'assemblea	art. 1131 c3 e 4 codice civile
Notizia ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali e relativa rappresentanza in giudizio	art.69 c2 c.a.c.c.
Irrogazioni delle sanzioni previste dal regolamento condominiale	art. 70 d.a.c.c.

Altri obblighi

Affissione e indicazione di generalità, domicilio e recapiti anche telefonici dell'amministrazione	art. 1129 c. 6 e 7 c.c.
Eventuale collaborazione a progetti e iniziative territoriali anche con opere di risanamento di parti comuni e di demolizione-ricostruzione e messa in sicurezza statica	art. 1135 c.4 cod civ

Adempimenti fiscali

Pagamento dei tributi locali sulle parti comuni. (Per esempio IMU, tassa rifiuti, eventuale passo carraio, eventuale tassa di scopo). Comunicazione ai condomini della rendita catastale delle parti comuni. Gestione degli eventuali proventi del condominio della locazione di parti comuni o della concessione in uso (cartelloni pubblicitari, antenne cellulari) e loro comunicazione al fine della dichiarazione dei redditi. Denuncia annuale per i fornitori all'anagrafe tributaria (quadro AC del modello unico) Comunicazione del proprio subentro ad altro amministratore all'Agenzia delle Entrate. Richiesta del codice fiscale del Condominio. Comunicazione dati catastali delle parti comuni ai fornitori di utenze	art. 1130 1 e 5 codice civile
--	-------------------------------

Altri obblighi che scaturiscono dall'attività

Rappresentanza nelle firme delle polizze globali fabbricato e relativa richiesta dei risarcimenti danno	art. 1130 c.1 codice civile
Gestione dell'eventuale vendita e della locazione delle parti comuni	art. 130 c.1 cod civ

Privacy condominiale : documento programmatico di sicurezza e comunicazioni ai condomini e fornitori delle banche dati esistenti	D.lgs 196/2003 art. 1131 c.1 c.c.
Assunzione e licenziamento dipendenti, Versamento mensile stipendi e contributi (obbligo delegabile) Comunicazioni mensili all'INPS (modello dm10) di stipendi e contributi.(obbligo delegabile) Versamento ritenute contributi (F24) Sostituzione portiere in ferie o malattia Stipulazione eventuali contratti con professionisti esterni	C.C.N.L. dipendenti del condominio
Sicurezza sul lavoro dei dipendenti condominiali (obbligo teoricamente delegabile a un tecnico). Informazione e formazione alla sicurezza lavoro dei dipendenti stessi	D.Lgs 81/2008
Richiesta di permessi edilizi e urbanistici in caso di opere straordinarie. Pagamento Tosap o Cosap per impalcature. Rappresentanza del condominio nei contratti con l'appaltatore, con direttore dei lavori e progettista . Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal codice civile sugli appalti condominiali. Impugnazione delle clausole vessatorie nei contratti	DPR 380/2001; legge 241/1990 art. 1667 1673 codice civile D lgs 206/2005
Ritenute fiscali sugli appalti condominiali (obbligo delegabile) Ritenute fiscali sui dipendenti e sui consulenti del condominio. Compilazione modello 770. Gestione detrazioni fiscali del 36 o 55% e di agevolazioni regionali o comunali in genere. Richiesta di ottemperanza alle norme di sicurezza sul lavoro, agli obblighi contributivi e a quelli fiscali delle ditte che eseguono l'appalto	DPR 600/1973 art. 25 c1; legge 122/2010 art. 25 DPR 917/1986 art. 16bis
Tutela degli impianti comuni e disciplina del loro uso. Adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza. Rappresentanza nei contratti con l'impiantistica. Rappresentanza del condominio nei contratti con l'impiantista-appaltatore, con direttore dei lavori e progettista Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal codice civile sugli appalti condominiali	D.M. Sv. Ec. 37/2008 artt. 1667 1673 del c.c.
Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore e aggiornamento del relativo libretti. Cura dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento o sua delega così detto "terzo responsabile" Conservazione e aggiornamento del libretto caldaia. Prolungamento periodi prefissati dalle norme di accensione della caldaia in caso di temperature fredde Richiesta e conservazioni di conformità del singolo impianto e (nuovi edifici) eventuale certificazione energetica dell'edificio	Legge 10/1991; d.p.r. 412/1993; D.lgs 192/20065; d.p.r. 59/2009; d.m. sv. Ec 26.6.2009 d.m. int. 246/1987 1 1.2.1986
Adeguamento degli edifici e dei garages alle norme antincendio	
Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore. Conservazione e cura dell'aggiornamento del relativo libretto	d.p.r. 162/1999

Innovazione e giurisprudenza

<u>Opera o Servizio</u>	<u>Innovazione?</u>	<u>Vietata?</u>	<u>Sentenza</u>
Ampio cortile comune con spazio per tutti. Destinazione di parte a parcheggio motoveicoli e limitazione spazi	no	no	Cassazione 5997/2008
Delimitazione con cordolo di cemento di posto auto su area comune (ostacolo al movimento)	si	si	cassazione 22227/2006
assegnazione nominativa di posti a parcheggio nel cortile	si	si	cassazione 1004/2004
abbattimento di parte della falda del tetto per costruzione di terrazza	si	si	cassaz. 19566/2009 14950/2008
Veranda su balcone o su terrazzo, senza problemi decoro (occorre delibera assembleare)	si	no	cass. 14455/2009 10040/2008
Ballatoio realizzato da un condomino sul preesistente terrazzo (decoro già compromesso da interventi)	si	no	cassaz. 21835/2007
Sostituzione caldaia e spostamento relativo locale	no	no	cassazione 27287/2008
Ristrutturazione e ampliamento dell'impianto fognario	no	no	cassazione 16639/2007
Prolungamento di corsa dell'ascensore di un piano a spese di un condomino	si	no	cassazione 24006/2004
Scavi sottosuolo al fine di ricavare nuovi locali o ingrandire quelli esistenti	si	si	cassazione 14807/2008
Soppressione servizio portierato: non è innovazione anche se previsto dal regolamento contrattuale	no	no	cassazione 16880/2007
Servizio di vigilanza armata	no	no	cassazione 4631/1993

P&G Management srl