

Le novità della riforma del condominio



Riforma condominio

Sintesi del testo approvato alla Camera

Tra le tante le novità in materia di condominio, approvate alla Camera il 23 settembre 2012 ed attualmente al vaglio del Senato, ricordiamo:

Sito web

L'assemblea condominiale decide se attivare un sito internet del condominio, con accesso protetto da password, per la consultazione da parte degli interessati e l'ottenimento in formato digitale dei reso conti mensili.

Assicurazione condominiale

I condomini devono sottoscrivere, al momento della nomina dell'amministratore, una polizza individuale a carico dei condomini che copre gli atti compiuti negli anni del mandato.

Carica amministratore

La carica dell'amministratore viene prorogata a due anni. Questi può essere licenziato nel caso di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale, per la gestione secondo modalità che possono generare confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini.

Per ricoprire la carica di amministratore non è più indispensabile essere iscritto nel registro degli amministratori, ma sono necessari i seguenti requisiti:

- titolo di studio (almeno il diploma di scuola secondaria di secondo grado)
- corso di formazione iniziale
- assicurazione professionale

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Maggioranze condominiali per la costituzione dell'assemblea

In prima convocazione la maggioranza si raggiunge con i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio; in seconda convocazione, invece, la maggioranza è data dal numero dei condomini presenti.

Si precisa, inoltre, che lo svolgimento e le convocazioni delle assemblee non possono avvenire nei giorni in cui ricorre una festività religiosa riconosciuta.

Maggioranze per le delibere

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza numerica degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, in prima convocazione.

In seconda convocazione la deliberazione è data dalla maggioranza degli intervenuti e con un numero di voti pari ad un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni approvate con la maggioranza indicata riguardano:

- la nomina e revoca dell'amministratore di condominio
- gli interventi di manutenzione e riparazione straordinaria volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti
- gli interventi volti ad abbattere le barriere architettoniche
- gli interventi per l'installazione di impianti di videosorveglianza
- gli interventi per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio
- gli interventi per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi
- gli interventi per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva

Presenza animali

Non è possibile vietare la presenza di animali domestici all'interno del condominio.

Impianti centralizzati

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato, purché la quota condominiale per la manutenzione straordinaria dell'impianto venga comunque pagata.

Repertorio condominiale

Sono stati aboliti i repertori condominiali, allocati in ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, in cui venivano depositati le delibere condominiali, i regolamenti, i bilanci e le anagrafe dei condomini.