

# Condominio, il nuovo testo di riforma all'esame della Camera



MARTEDÌ 18 SETTEMBRE 2012 11:45

Il condomino può distaccarsi dal riscaldamento centralizzato a due condizioni. Si abbassano i quorum dell'assemblea



È iniziato l'esame dell'Aula della Camera sul progetto di legge per la riforma del condominio. La Commissione Giustizia di Montecitorio ha predisposto un nuovo testo (A.C. 4041-A) che risulta in parte diverso da quello licenziato dal Senato.

Il provvedimento è ora composto da 32 articoli, che novellano il Capo II del Titolo VII del Libro III del codice civile, gli articoli 63 e seguenti delle disposizioni di attuazione e alcune leggi speciali.

Rispetto alla versione licenziata da Palazzo Madama, il nuovo testo si caratterizza per: la soppressione di alcune norme che potevano comportare un incremento del contenzioso giudiziario; la modifica di alcune disposizioni che riducevano eccessivamente i quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea (in particolare in relazione alla modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni

e alle innovazioni); la definizione del concetto di "controversia in materia di condominio", al fine dell'applicazione della disciplina sulla mediazione obbligatoria; la disciplina del tema della morosità del condomino; l'istituzione, presso l'Agencia del territorio, del Repertorio dei condominii e del Registro degli amministratori di condominio.

In Aula alla Camera verranno ripresentati alcuni emendamenti bocciati dalla Commissione: l'obiettivo è arrivare a un testo che possa poi essere approvato dal Senato entro la fine della legislatura.

## ALCUNE NOVITÀ DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

### Definizione di "parti comuni"

Viene introdotta una definizione più articolata di "parti comuni" dell'edificio: sono ora esplicitamente compresi nelle parti comuni le facciate, i parcheggi, i sottotetti, gli impianti di condizionamento, quelli per la ricezione radio TV, anche satellitare o via cavo.

### Distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato

Il singolo condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento in presenza di due condizioni: i) l'unità abitativa non gode della normale erogazione di calore, per problemi tecnici all'impianto condominiale, che non vengono risolti nel corso di una intera stagione di riscaldamento; ii) il distacco non comporta squilibri tali da compromettere la normale erogazione di calore agli altri condomini o aggravati di spesa. In tali casi il rinunziante è tenuto a concorrere esclusivamente al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

### Innovazioni

Per le innovazioni che hanno ad oggetto sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, abbattimento di barriere architettoniche, contenimento consumi energetici, parcheggi, installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti centralizzati radiotelevisivi e telematici è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi.

### Si abbassano i quorum dell'assemblea

Si abbassano i quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea. La disposizione prevede:

- la validità della costituzione dell'assemblea in prima convocazione ove sia presente la maggioranza dei condomini (attualmente servono i 2/3 dei condomini) che rappresentano i 2/3 dei millesimi. In tal caso la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio;

- le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione sono valide se ottengono un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (anziché 1/3 dei partecipanti al condominio); rimane ferma la necessità che i voti favorevoli alla delibera costituiscano 1/3 dei millesimi;

- le deliberazioni sulla nomina e revoca dell'amministratore, sulle innovazioni di interesse sociale (sicurezza, barriere architettoniche, parcheggi, impianti centralizzati etc.) e sulle riparazioni straordinarie sono valide se prese a maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi (attualmente sono necessari i 2/3 dei millesimi);

- le deliberazioni su tutte le altre innovazioni (art. 1120, 1° comma) e sulle installazioni non centralizzate di impianti autonomi (TV ed energia) sono adottate con la maggioranza degli intervenuti ed i 2/3 dei millesimi;

- l'accertamento della regolarità della convocazione all'assemblea e l'obbligo di redigere il processo verbale.

#### **Tabelle millesimali**

La proposta di legge afferma il principio per cui la revisione delle tabelle può essere effettuata, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, nelle seguenti ipotesi: errore di calcolo materiale e mutate condizioni dell'immobile.

#### **Registro degli amministratori e Repertorio dei condominii**

Presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio è istituito il Registro degli amministratori di condominio e il Repertorio dei condominii. Il repertorio dovrà contenere l'anagrafe di ogni condominio comprensiva di tutte le principali delibere condominiali, i regolamenti, i bilanci e gli atti di contenzioso. Spetterà all'amministratore comunicare ogni atto soggetto ad annotazione all'Agenzia del territorio entro 30 giorni dal compimento, pena una sanzione amministrativa pecuniaria.

#### **Sito internet del condominio**

Una norma prevede che l'assemblea possa disporre la creazione di un sito internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili.

### **Se vuoi rimanere aggiornato sulla "Riforma del Condominio" iscriviti alla nostra NEWSLETTER**

Share

1

Mi piace

Piace a 1 persona. [Sign Up](#) per vedere cosa piace ai tuoi amici.

---

#### **Articoli correlati:**

17/09/2012 - [The House, condominio di design a Manila](#)

30/08/2012 - [Vienna, il condominio che affaccia sulla ferrovia](#)

27/08/2012 - [CASSAZIONE: PARCHEGGIO VIETATO NELLA STRADINA CONDOMINIALE](#)

---