

DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI NELL'AMBITO DELLA RIFORMA

Il condominio è un **ente di gestione**, privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (Cass. n. 12911 e n. 177 del 2012; giurisprudenza costante).

DIRITTI

Art. 1117 ter **Possibilità di modificare la destinazione d'uso** delle parti comuni con maggioranza dei quattro quinti sia dei partecipanti al condominio che dei millesimi, purché non si arrechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato e non se ne alteri il decoro architettonico. Es.: trasformazione di un campo da tennis in giardino o viceversa. Convocazione assemblea affissa per almeno trenta giorni nei luoghi a ciò destinati o di maggior uso comune (apposita bacheca, portineria, androne scala) e inviata ai singoli condomini con raccomandata (anche a mano) o mezzi telematici, che devono riceverla almeno venti giorni prima.

La differenza fra questa nuova norma e quella già esistente in tema di innovazioni (artt. 1120 e 1121 c.c.) è che prevede la possibilità di trasformazioni delle parti comuni, mentre le innovazioni hanno ad oggetto solo il loro miglioramento.

Art. 1118 co.4 **Distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento**. Consentito se dal distacco "non derivano notevoli squilibri nel funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini". Se il condomino si può distaccare, in quanto non ricorra alcuna delle predette due condizioni ostative, deve comunque pagare le spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, di conservazione e messa a norma dello stesso.

Si pone un problema interpretativo: la giurisprudenza di legittimità degli ultimi anni ha affermato il diritto al distacco, con l'obbligo di partecipare alle spese di gestione se e nei limiti in cui il suo distacco non comporti una diminuzione degli oneri per gli altri condomini, i quali non devono cioè

subire un aggravio della propria spesa per effetto dell'altrui distacco (da ultimo, Cass. 3.4.2012 n. 5331); la nuova norma sembra dire, invece, che il distacco non sia possibile se ne deriva un "aggravio di spesa per gli altri condomini". Questo apparente divieto non appare plausibile, contrastando con l'evoluzione giurisprudenziale e sociale che è giunta a consentire il distacco purché si paghi quel tanto di spese di gestione che serva a non determinare aggravii di spesa per gli altri condomini. L'interpretazione plausibile è che la nuova norma vada letta sottintendendo alla fine del primo periodo del 4° co. un "a meno che non intenda sostenerli".

Art. 1120 Rispetto alle innovazioni in genere (es.: destinazione di parte di aree condominiali scoperte a parco giochi, mutamento della colorazione delle persiane esterne per una migliore conservazione degli infissi) già previste dal 1° co. dell'art. 1120, che è rimasto immutato e per le quali occorre sempre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e dei due terzi dei millesimi, il 2° co. (di nuova formulazione) introduce delle innovazioni agevolate, per la cui approvazione occorre il voto della maggioranza degli intervenuti e della metà dei millesimi, costituite da - sempre nel rispetto della normativa di settore - opere per migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, eliminare le barriere architettoniche, contenere il consumo energetico, realizzare parcheggi, produrre energia mediante fonti solari, eoliche o comunque rinnovabili, installare impianti centralizzati di ricezione radiotelevisiva, via cavo e satellitare. Anche se la richiesta di queste innovazioni agevolate proviene da un solo condomino. Famm.re è obbligato a convocare l'assemblea entro trenta giorni. L'ult. co. conferma i divieti di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o alterarne il decoro architettonico (es.: installazione da parte di una pizzeria a piano terra di una canna fumaria lungo tutta la facciata dell'edificio condominiale, installazione su un balcone di una zanzariera il cui telaio di alluminio lungo il perimetro esterno del balcone risulti immediatamente visibile).

Art. 1122 bis E' consentita al singolo condomino l'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva, anche via satellite o via cavo, con il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio.

Ampia è poi la possibilità di installare gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune, oltreché sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Ove necessaria la modificazione di parti comuni, l'assemblea, con la maggioranza degli intervenuti e di 2/3 dei millesimi, può solo imporre modalità alternative e idonee cautele. [Queste, nel caso di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva già esistente alla data di entrata in vigore della nuova normativa, cioè alla data del 18.6.2013, vengono prescritte con la maggioranza dell'art. 1136, co. 1, 2 e 3 (art. 26 L. 220/2012).

Art. 1122 ter L'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza va deliberata con la maggioranza degli intervenuti e metà dei millesimi.

Art. 1137 Impugnazione delle delibere dell'assemblea. In pratica nulla è cambiato. La delibera è impugnabile se contraria alla legge o al regolamento di condominio, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della delibera per i presenti, se dissenzienti o astenuti, e dalla comunicazione della stessa per gli assenti.

L'impugnazione non sospende l'esecuzione della delibera, salvo che, richiesta, il giudice adito ne ordini la sospensione.

Art. 1138 Il regolamento di condominio non può vietare di tenere animali domestici.

Art. 66 d. att. Convocazione dell'assemblea contenente "specifica indicazione o.d.g." almeno 5 giorni prima della data di 1^A convocazione a mezzo racc., pec., fax o a mano (ma anche semplice mail con autorizzazione scritta del

condomino).

Inutile “varie ed eventuali”. L’o.d.g. deve elencare in maniera specifica, anche se non analitica e minuziosa, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di valutare sia se partecipare all’assemblea sia l’atteggiamento da tenere. Si può anche trattare e deliberare su un argomento non compreso nell’o.d.g. e non collegato ad alcuno di quelli che vi sono ricompresi, sempreché nessuno dei condomini presenti eccepisca preliminarmente la mancanza di quell’argomento nelPo.d.g. e che non vi sia poi impugnazione, per lo stesso motivo, da parte di un condomino assente cui va comunicato il verbale dell’assemblea.

L’amm.re ha facoltà di fissare “più riunioni consecutive” per lo “svolgimento dell’assemblea in termini brevi”, mediante “unico avviso” con indicazione delle “ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell’assemblea (.sempreché) validamente costituita”. Utile quando vi sono o.d.g. nutriti o argomenti complessi, per evitare che i presenti dopo un certo tempo vadano via, venga meno il numero legale dei presenti e si debba riconvocare una nuova assemblea. E’ opportuno che questa facoltà sia utilizzata, specie nei grandi condomini.

Art. 67 d. att. Limitazione deleghe: se i condomini sono “più di 20”, ciascun delegato può rappresentare al massimo un quinto dei condomini e dei millesimi.

All’amm.re non possono essere conferite deleghe.

E’ l’usufruttuario che va convocato e partecipa all’assemblea per l’ordinaria amministrazione. Per le altre materie il diritto di voto spetta al nudo proprietario. Entrambi rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi condominiali.

Supercondominio: se i partecipanti sono “complessivamente più di 60”, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza degli intervenuti e due terzi dei millesimi, il proprio rappresentante all’assemblea del supercondominio e per la nomina dell’amm.re dello stesso; in mancanza, vi provvede l’a.g. su ricorso anche di un solo condomino. Non può essere apposto alcun limite o condizione al potere

di rappresentanza.

Art. 69 d. att. La modifica delle tabelle millesimali è possibile solo aH'unanimità. E' possibile, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza degli intervenuti e metà dei millesimi, nei casi di errore o di mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione o di incremento di superfici o di unità immobiliari se è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare del condomino.

Art. 71 ter d. Su richiesta dell'assemblea, che delibera a maggioranza degli intervenuti e metà dei millesimi, l'amm.re deve attivare un sito internet del condominio per la consultazione ed estrazione di copia dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

DOVERI

Art. 1122 Si amplia la portata dell'art. 1122 che ora vieta ai condomini opere non solo nell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, bensì anche nelle parti destinate all'uso comune ma attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, qualora le stesse rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Art. 1135 n.4 Resa "obbligatoria" la costituzione di un fondo speciale in caso di lavori di manutenzione straordinaria e innovazioni deH'edificio, che deve essere di importo pari all'ammontare dei lavori.

Art. 1136 1^a convocazione: per la regolare costituzione dell'assemblea maggioranza dei condomini fattualmente 2/3i e 2/3 millesimi; per la validità della deliberazione maggioranza intervenuti e metà millesimi.

2^A convocazione: per la regolare costituzione dell'assemblea 1/3 dei condomini e dei millesimi; per la validità della deliberazione maggioranza intervenuti e 1/3 millesimi (attualmente è previsto solo il requisito per la validità della deliberazione in 1/3 e 1/3). Si è semplificato prevedendo come sufficiente per l'approvazione solo la maggioranza degli "intervenuti" (in ipotesi di 15 condomini, è sufficiente che ne siano presenti 5 per la regolare costituzione dell'assemblea e che la delibera riporti il voto favorevole di 3), fermo restando che occorre sempre che rappresentino 1/3 dei millesimi.

Sempre maggioranza intervenuti e metà millesimi per la validità delle deliberazioni concernenti: nomina e revoca amm.re, Ufi esorbitanti dalle attribuzioni dell'amm.re, riparazioni straordinarie di notevole entità, innovazioni "agevolate" di cui all'art. 1120 co.2, impianti di videosorveglianza.

Sempre maggioranza intervenuti e 2/3 millesimi per la validità delle deliberazioni concernenti: innovazioni ordinarie di cui all'art. 1120 co.1 e modifiche delle parti comuni nell'interesse di singoli condomini richiedenti di cui all'art. 1122 bis co. 3.

Se un condomino è proprietario di più appartamenti va conteggiato una sola volta fra i condomini presenti e non per quanti appartamenti ha.

Art. 63 d. att. I creditori del condominio non ancora soddisfatti possono chiedere all'amm.re, che è obbligato a comunicarli, i "dati" (nome, millesimi e importo del debito) dei condomini morosi per agire giudizialmente nei loro confronti. Qualora ciò avvenga infruttuosamente, possono agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.

La nuova disciplina è improntata alla tutela dei condomini in regola con il pagamento delle quote condominiali.

Per l'attuale disciplina, che nulla prevede specificamente al riguardo, il creditore insoddisfatto può agire tanto nei confronti del condominio (che però solitamente non ha fondi o beni da poter aggredire esecutivamente, anche perché è un semplice ente di gestione) che nei confronti dei singoli condomini, anche di quelli non morosi, in proporzione delle rispettive

quote (SS.UU. n. 9148/2008).

La nuova disciplina, invece, per un verso obbliga l'amm.re ad agire per la riscossione forzosa nei confronti dei morosi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (art. 1129, co. 9) o dall'approvazione del bilancio preventivo, e per altro verso obbliga i creditori che intendano agire direttamente nei confronti dei singoli condomini a farlo preventivamente nei confronti dei morosi.

Subentro di altro condomino: chi subentra è obbligato solidalmente col precedente condomino al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente (nulla cambia); la novità è che il cedente è obbligato solidalmente con chi subentra al pagamento dei contributi maturati fino al momento in cui non viene trasmessa all'amm.re copia autentica del titolo di trasferimento.

Art. 70d. att. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilita la sanzione del pagamento di una somma fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino a 800 euro, da devolvere a un fondo per le spese ordinarie.