

18 giugno 2013 9:03

Condominio: al via le nuove norme, scheda pratica dell'Aduc



Oggi 18/6/2013 entra in vigore la cosiddetta "riforma" del condominio disciplinata dalla Legge 220/2012 che interviene, modificandoli, sul codice civile e sulle norme attuative dello stesso. **Una legge approvata in "fretta e furia" dalla Commissione Giustizia del Senato, perché i tempi della legislatura volgevano al termine e migliorare il testo (cosa che gli stessi relatori ritenevano fortemente auspicabile) avrebbe significato non cambiare nulla. Queste, in sintesi, sono state le parole dette a novembre dai senatori chiamati a decidere sull'approvazione della legge** (<http://leg16.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/293041.pdf>). Se questo è riformismo...

Al di là delle condizioni nelle quali è maturata l'approvazione della legge n. 220, sono molte le novità introdotte nel codice civile, alcune delle quali in verità rappresentate solamente dal recepimento del lavoro della giurisprudenza.

Tra le più importanti:

- la disciplina riguarda anche i "super-condomini", finora presi in considerazione solo dalla giurisprudenza;
- l'obbligo di avere un amministratore scatta se i condomini sono più di otto (in precedenza questo limite era di quattro);
- la carica dell'amministratore si proroga di anno in anno, a meno che non intervenga una revoca;
- i condomini possono pretendere che l'amministratore abbia una polizza assicurativa e che persegua i condomini morosi entro sei mesi dall'approvazione del rendiconto annuale definitivo;
- l'amministratore può agire verso i condomini morosi (con un decreto ingiuntivo) di sua iniziativa, anche senza autorizzazione degli altri condomini;
- nasce l'obbligo di tenere un conto corrente condominiale (i cui estratti conto possono essere consultati dai condomini in qualsiasi momento), una contabilità trasparente ed una serie di registri;
- su richiesta dei condomini è possibile avere un sito web del condominio;
- chi vuole può staccarsi dall'impianto di climatizzazione centralizzata (riscaldamento o raffreddamento) se non vi sono aggravii per gli altri condomini;
- i creditori del condominio non possono rivolgersi ai condomini in regola con i pagamenti senza prima tentare di riscuotere i loro crediti, con le dovute procedure esecutive di legge, dai condomini morosi;
- cresce a 200 euro la sanzione per chi viola il regolamento di condominio (anche se poi non è chiaro chi potrà irrogarla...);
- il regolamento di condominio votato dall'assemblea non può vietare la tenuta di animali domestici;
- cambiano, infine, alcune maggioranze per le votazioni in assemblea.

Ma questa riforma è anche, lo ripetiamo, soprattutto un'occasione mancata: nessun effettivo miglioramento per le questioni relative ai creditori dei condomini e molta confusione sulla così detta anagrafe condominiale. Per non parlare della formazione degli amministratori e della mancanza di norme transitorie che, vista l'importanza e la consistenza delle modifiche, sarebbe stato meglio inserire. Modificare per la semplice necessità di poter affermare d'aver fatto alle volte è peggio dell'immobilismo...

Qui, per gli approfondimenti, la nostra nuova scheda pratica (http://sostonline.aduc.it/scheda/condominio+guida_21395.php)