

GIORN@LISTINEWS

GIORN@LISTINEWS

Via del Battirame, 6/3a · 40138 Bologna - Italy

Tel +39 051 531800

E-mail: redazione@gjornalstinews.it

Website: www.gjornalstinews.it

La riforma del condominio

Con legge 11 dicembre 2012 n. 220 - pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" del 17 dicembre 2012 n. 293, entrata in vigore il 18 giugno 2013, è stata novellata la disciplina sul condominio.

La c.d. *riforma del condominio* è stata il prodotto di un lungo *iter* legislativo culminato con una nuova disciplina improntata sulla prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio.

Sono stati oggetto di intervento sia alcuni articoli del codice civile (dall'art. 1117 ss.), sia alcune norme delle disposizioni di attuazione al codice civile.

In particolare, gli interventi maggiormente rilevanti sono stati la ridefinizione del concetto di "*parti comuni*", tale enunciata nell'art. 1117 cod.civ., la previsione normativa del c.d. *supercondominio*, ovvero del comprensorio di più condomini autonomi tra loro ma che hanno alcuni beni o servizi in comune (la piscina, la portineria, il viale di accesso, ad esempio), le innovazioni e gli impianti ed i relativi *quorum* per autorizzarli, la figura dell'amministratore, il registro dell'anagrafe condominiale, la riscrittura dei quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea di cui all'art. 1136 cod.civ., la disciplina sull'impugnazione delle deliberazioni assembleari, nonché la disciplina sul regolamento di condominio, che non potrà più contenere il divieto di possedere animali domestici (ovviamente, invece, potrà essere vietato di tenere in casa altre specie di animali, come rettili, scimmie, pappagalli, ecc.ecc.).

Oltre alle novità sopraelencate, sono state toccate dalla riforma anche alcune norme delle disposizioni di attuazione al codice civile di grande importanza e che verranno appresso brevemente analizzate.

L'ultimo comma dell'art. 63 disp.att. cod.civ. prevede che in caso di cessione di diritti su unità immobiliari ubicate in condominio, il venditore resta obbligato con l'acquirente, solidalmente, per gli oneri condominiali maturati fino a quando non viene trasmessa all'amministratore una copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Pertanto, fino a quando non verrà notificato il titolo all'amministratore, il venditore resta obbligato solidalmente con l'acquirente per i contributi condominiali maturati e non ancora versati.

Sulle tabelle millesimali l'art. 69 disp.att. cod.civ. richiede l'unanimità dei consensi per rettificarle e modificarle mentre, se è necessario rideterminare (modifica o rettifica) i valori quale conseguenza di un errore, oppure, quando sono mutate le condizioni dell'edificio, è sufficiente adottare la deliberazione con il voto favorevole della maggioranza dei condomini, a norma del secondo comma dell'art. 1136 cod.civ..

Un'ulteriore novità estremamente rilevante attiene alle infrazioni al regolamento di condominio: a norma dell'art. 70 disp.att. cod.civ., qualora non vengano rispettate le regole enunciate nel regolamento di condominio, al condomino trasgressore può essere irrogata la sanzione del pagamento di una somma da euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800.

Detta somma verrà poi devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

L'art. 71 *quater* disp.att. cod.civ. ha poi recepito quanto già indicato nel decreto legislativo 28 del 2010 (sulla mediazione nelle controversie civili e commerciali), ovvero, che per i contrasti in materia di condominio, per poter adire l'autorità giudiziaria, è necessario prima esperire il tentativo di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Si tratta quindi di uno dei casi nei quali la mediazione è obbligatoria. In tale sede si sono prese in considerazione alcune importanti novità, spesso sconosciute, ma che possono avere rilevanti riflessi nella vita quotidiana di ciascun condominio e che è pertanto opportuno conoscere.

