



LE PRINCIPALI NOVITA' INTRODOTTE CON LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Maggioranze più semplici e ridotte per lavori sulle barriere architettoniche, sicurezza e risparmio energetico, impianti tecnologici, reti informative, fonti rinnovabili, videosorveglianza.

Bilancio più chiaro e trasparente con regole di predisposizione e relazione esplicativa anche della situazione patrimoniale

Nuove regole sul ruolo dell'amministratore quali:

Possesso di polizza di R.C. professionale su richiesta dell'assemblea.

Passaggio di consegne senza ulteriore compenso.

Rinnovo tacito dell'incarico annuale, salvo delibera di revoca.

Specifiche analitiche delle competenze all'atto della nomina o rinnovo, pena la nullità dell'incarico.

Obbligo per l'amministratore di adempiere agli obblighi fiscali del condominio.

Redazione del rendiconto entro 180 giorni.

Possesso di requisiti morali pena la revoca: assenza di precedenti reati contro il patrimonio, in particolare non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione e non deve risultare protestato.

Possesso di requisiti professionali: diploma di scuola media di secondo grado e corso di formazione e aggiornamento professionale (esclusi per l'amministratore che sia condomino non professionista).

Possibilità di amministrazioni da parte di società.

Conservazione della documentazione tecnico-amministrativa, accesso agli atti e ai documenti tenuta e dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità.

Conto corrente condominiale obbligatorio per la tracciabilità delle operazioni

Estensione delle norme al Supercondominio e agli edifici di ERP nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica

Limitazione delle deleghe e divieto di deleghe all'amministratore.

Ruolo del Condominio in materia urbanistica autorizzando l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del

patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato»

Sanzioni pecuniarie per violazioni del regolamento e delle regole di corretto uso dei beni comuni e di proprietà esclusiva anche in materia ambientale, di sicurezza, di decoro architettonico e di convivenza civile (immissioni, inquinamento acustico)

Obbligo di comunicazione di lavori nelle parti di proprietà individuali ed esclusive

Possibilità di costituire il Consiglio di condominio

Possibilità di installare impianti individuali per energie rinnovabili

Nuove regole e procedure per la trasformazione d'uso dei beni comuni

Possibilità dell'assemblea di decidere che il condominio possa dotarsi di un Sito internet

Modalità regolate di distacco dall'impianto centralizzato e condizioni previste espressamente dalla norma.

Possibilità di modifica delle tabelle millesimali, in alcuni casi a maggioranza

N.B. Si ricorda che rispetto all'entrata in vigore la legge prevede:

Art. 32.

1. Le disposizioni di cui alla presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella Gazzetta Ufficiale.