



## CAMBIANO LE REGOLE PER LA GESTIONE DEL CONDOMINIO

SUNIA e APU a fianco dei proprietari utenti per migliorare la gestione dei condomini nell'interesse generale dei condòmini

Il 20 novembre 2012 è stata definitivamente approvata dal Senato la riforma del condominio, contenuta nella legge 11 dicembre 2012 n. 220 "Modifica alla disciplina del condominio negli edifici". Con la pubblicazione sulla "Gazzetta Ufficiale" del 17 dicembre 2012, n. 293 iniziano a decorrere i sei mesi per l'effettiva entrata in vigore della riforma, fissata per il 18 giugno. La norma modifica gli articoli del Codice Civile dal 1117 al 1138. Le principali novità riguardano il rafforzamento dell'azione contro i morosi, la figura dell'amministratore di condominio e l'impossibilità di vietare per regolamento la presenza degli animali domestici.

### I PRINCIPALI PUNTI DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

#### Amministratori di Condominio:

dovranno obbligatoriamente essere in possesso di un diploma delle scuole medie superiori e della polizza Rc professionale. Sarà obbligatorio anche seguire il corso di formazione iniziale e gli aggiornamenti periodici. Uniche deroghe: se l'amministratore di condominio ha svolto questa funzione per almeno un anno nell'ultimo triennio potrà fare a meno del diploma e del corso di formazione iniziale. Inoltre, se si tratta di uno dei condòmini stessi non è necessaria né la polizza assicurativa, né la formazione periodica. L'amministratore potrà essere "licenziato" dall'assemblea alla scadenza del mandato annuale (o con le modalità previste dal regolamento condominiale) ma anche, su richiesta anche di un solo condomino, quando siano emerse gravi irregolarità fiscali o per non aver aperto il conto condominiale. Inoltre, dovrà indicare il suo compenso al momento della nomina.

### **Consiglio di condominio:**

possibilità di nomina del consiglio di condominio di tre membri, se l'edificio ha più di 11 unità immobiliari.

### **Contabilità trasparente e conto corrente intestato al condominio:**

l'amministratore di condominio sarà obbligato a redigere una contabilità trasparente, con registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicativa della gestione. I condòmini potranno verificare i giustificativi di spesa in ogni momento. Tutti i movimenti di denaro dovranno transitare su un conto corrente intestato esclusivamente al condominio, per evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio personale dell'amministratore e quelli dei diversi condominii.

### **Morosi:**

l'Amministratore di condominio sarà obbligato a chiedere il decreto ingiuntivo per i morosi entro sei mesi dal consuntivo in cui sia indicata la spesa non pagata. In pratica, l'amministratore potrà procedere con l'ingiunzione senza chiedere una preventiva autorizzazione dell'assemblea e potrà comunicare ai creditori i dati di chi non paga, i quali potranno agire in prima battuta sui morosi. Se la mora dura più di 6 mesi dovrà sospendere il condomino debitore dalla fruizione dei servizi comuni.

### **Il sito web condominiale:**

ogni condominio potrà avere un suo sito web. Basterà la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno metà dei millesimi per deliberare l'attivazione di un sito internet condominiale ad accesso individuale e protetto da una password per consultare ed estrarre copia dei rendiconti e dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condòmini.

### **Parti comuni:**

sarà possibile modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, con l'80% dei voto favorevole dei condòmini e dei millesimi.

### **Installazione impianti:**

per installare sull'intero edificio impianti di fonti rinnovabili, ricezione televisiva e videosorveglianza sarà necessario il consenso della maggioranza dell'assemblea, con almeno 500 millesimi. Gli impianti individuali di ricezione radiotelevisiva sono consentiti, salvo la salvaguardia del "decoro architettonico".

### **Riscaldamento centralizzato:**

sancito il diritto a distaccarsi dal riscaldamento centralizzato, solo se non emergano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini.

### **Animali domestici:**

non sarà più possibile vietare per regolamento la detenzione di animali domestici.

### **Violazione del regolamento:**

si pagherà una sanzione di 200 € che può salire a 800 € in casi di recidiva.

### **Scale e ascensori:**

la spesa sarà suddivisa calcolando per metà il valore millesimale e per l'altra metà il piano in cui si trova l'abitazione.

### **Assemblea condominiale:**

per la seconda convocazione è necessario almeno un terzo dei condòmini e dei millesimi. Le impugnazioni delle delibere possono essere fatte solo dai condòmini assenti, dissenzienti o astenuti. L'assemblea può essere convocata anche nei giorni di feste religiose.

### **Deleghe per la partecipazione alle assemblee:**

se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale. Divieto di delega all'amministratore per la partecipazione all'assemblea del condominio amministrato.

### **Supercondominio:**

Viene formalizzata la figura del supercondominio con l'applicazione delle stesse regole del condominio.

\* \* \*

La riforma del condominio appena approvata, può essere una reale opportunità per favorire la partecipazione dei proprietari utenti alla gestione dei loro condomini al fine di eliminare le gestioni condominiali arraffazzonate e dannose per gli stessi condòmini, con amministratori spesso incompetenti o poco trasparenti. La nuova legge dà tutti gli strumenti per operare un controllo e una verifica continua sulla gestione delle contabilità condominiali.

Il SUNIA, tramite l'APU (Organizzazione dei proprietari utenti ad esso aderente) organizzerà dei corsi di aggiornamento di formazione sul condominio, cui potranno partecipare tutti gli interessati. È importante che ci sia una partecipazione dei proprietari utenti che abbiano intenzione di svolgere le funzioni di amministratore all'interno del loro fabbricato o di consiglieri nei condòmini. Da sottolineare che la nuova legge prevede che se l'amministratore è uno interno al condominio, non è né tenuto alla stipula di polizza per la responsabilità professionale, né è soggetto a corsi periodici di formazione. Ma è del tutto evidente che una preparazione di base è bene che venga acquisita proprio per evitare di fare danni al condominio.

Nel corso dei seminari formativi saranno approfondite, nel dettaglio, tutte le problematiche legate alla riforma.



## SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI ED ASSEGNATARI

**SUNIA Federazione Territoriale di NAPOLI - Via Arenaccia, 29 - Tel. 081261371 - Fax 081262023**  
**Aperto dal Lunedì al Venerdì dalle ore 10 alle ore 12**  
**e il Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 16 alle ore 18**  
**E-MAIL: [sunia.na@libero.it](mailto:sunia.na@libero.it) PEC: [sunianapoli@pec.it](mailto:sunianapoli@pec.it) SITO INTERNET: [www.suniacampania.it](http://www.suniacampania.it)**

<b>SEDI PROVINCIA DI NAPOLI</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>TELEFONO E ORARI DI APERTURA</b>
CASTELLAMMARE DI STABIA	Viale Europa, 160 c/o Sindacato USAЕ (Piano Ammezzato)	Tel. 0818018740 Fax 0813903124 Martedì e Venerdì ore 16,30-19
POMIGLIANO D'ARCO	Via A. Felice Toscano, 4	Tel. 0818036346 Lunedì-Mercoledì-Venerdì ore 17-19
PORTICI	Via Poli 45 (di fronte stazione Carabinieri) c/o Federazione dei Verdi	Tel. 081276488 Martedì e Giovedì ore 17,30-19
POZZUOLI- MONTERUSCELLO	Via A. De Curtis, 7	Tel./Fax 0815245624 dal Lunedì al Venerdì ore 17-19
TORRE ANNUNZIATA	Corso Vittorio Emanuele, 397 c/o Centro Fiorillo	Tel. 0818622395 cell. 3278116643 Martedì e Giovedì ore 16-19
TORRE DEL GRECO	Via Poggio Sant'Antonio (alle spalle Farmacia Matacchione), n. 56/A	Tel. 0818826398 Lunedì e Giovedì ore 10-12
<b>SEDI CITTÀ DI NAPOLI</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>TELEFONO E ORARI DI APERTURA</b>
FUORIGROTTA	Via D. Winspeare, 23	Tel. 081627607 Lunedì, Martedì e Venerdì ore 16-18 Mercoledì ore 17-19
PONTICELLI	Corso Ponticelli, 26 c/o Casa del Popolo	Martedì e Giovedì ore 9,30-12,30 Giovedì ore 17-19
SCAMPIA	Via Gobetti, ed. 23 c/o Stazione Metropolitana	Martedì e Giovedì ore 16,30-19 Lunedì, Mercoledì e Venerdì ore 10-12,30
VOMERO	Piazzetta Arenella, 6/A c/o A.C.L.I.	Tel. 0815586233 Lunedì ore 16-18

**Per informazioni e contatti telefona oppure visita il nostro sito internet**  
**[www.suniacampania.it](http://www.suniacampania.it)**