APPROFONDIMENTO CIVILE

La riforma del condominio e le novità più rilevanti della legge 220/2012

Data pubblicazione: 20/04/2023

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

1.Riforma del condominio e le novità più rilevanti. A 70 anni esatti dall'entrata in vigore delle disposizioni del Codice Civile che regolano la vita in condominio, è stata varata la legge di riforma del condominio per adeguare le disposizioni codicistiche alla nuova realtà dei tempi (L. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dal 18 giugno 2013). **2. I beni comuni.** Le prime novità apportate dalla riforma riguardano la definizione della parti comuni. L'elenco ora, diviene più lungo in quanto sono esplicitamente compresi tra i beni di proprietà di tutti i condomini, nuove aree come ad es. i parcheggi e i sottotetti destinati strutturalmente all'uso comune, ma anche i nuovi impianti che si vanno ad aggiungere a quello di riscaldamento tra i quali gli impianti di condizionamento, delle antenne Tv, e tutti gli impianti di accesso alle informazione, anche satellitari o via cavo. **3. La modifica delle destinazioni d'uso.** Per il via libera alla modifica è sufficiente un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, fatto salvo il divieto di modifiche che possono arrecare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico. Questo comporta che sarà possibile, ad esempio, creare nuovi parcheggi interni cambiando la destinazione d'uso di parte del cortile, o di strutture dismesse come ad esempio l'ex locale caldaie in caso di passaggio al riscaldamento autonomo dell'intero stabile, senza più l'obbligo di deliberare all'unanimità. **4. Innovazioni e le maggioranze richieste** Diventa invece più semplice intervenire sulle parti comuni quando si tratta di deliberare innovazioni. Possono infatti essere deliberati con la maggioranza semplice, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti e almeno la metà del valore dell'edificio, interventi

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

quali: • eliminazione delle barriere architettoniche (quindi anche installazione di ascensori); • contenimento del consumo energetico; • realizzazione di parcheggi; • installazione di impianti centralizzati, anche satellitari o via cavo, per la ricezione e per l'accesso a qualunque altro genere di informazioni. **5. Nomina amministratore.** Si prevede che questa figura non sia obbligatoria se non nei palazzi con un maggior numero di proprietari; se fino ad ora, infatti, la nomina era prevista in caso di presenza di almeno quattro condomini, a prescindere dal numero degli appartamenti, ora la necessità di ricorrere ad un amministratore scatta, per legge, solo se i condomini sono più di otto. L'amministratore è tenuto a comunicare, al momento dell'accettazione del suo mandato, in maniera analitica, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. **6. Quorum partecipazione assemblea** Diminuiscono anche i quorum per la validità dell'assemblea, ossia il numero dei condomini necessari perché l'approvazione delle delibere sia valida. L'assemblea in prima convocazione sarà regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio (non più i due terzi). In seconda convocazione, sarà sufficiente la presenza di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio, e le delibere saranno valide se approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. **7. Patrimonio separato.** Il Condominio deve avere conto corrente. l'amministratore del condominio è obbligato ad aprire uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, su cui far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio (art. 1129, comma 7, c.c.). Il legislatore ha recepito principi da tempo affermati in giurisprudenza, con l'obiettivo di garantire trasparenza, chiarezza ed informazione per i condomini sul corretto utilizzo delle somme da essi erogate, fornendo al contempo uno strumento che consente all'amministratore di rendere conto più facilmente della propria gestione. Per effetto della nuova disposizione, tra le ipotesi tipizzate di gravi irregolarità legittimanti la revoca dell'amministratore figurano ora, espressamente, i casi di "mancata apertura ed utilizzazione del conto intestato al condominio", o anche "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini" (art. 1129, comma 12, nn. 3 e 4). Già prima della legge di riforma, pur in assenza di disposizioni specifiche, i giudici avevano costantemente affermato l'obbligo dell'amministratore di aprire un conto corrente intestato direttamente al condominio, dettando altresì alcuni principi tutt'oggi validi (Cass., 10 maggio 2012, n. 7162). **8. Anagrafe condominiale.** Con la riforma è divenuta obbligatoria (art. 1130 n. 6 c.c.). **9. Limiti alle deleghe in assemblea.** L'istituto della delega condominiale disciplinato dall'articolo 67 delle "Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie" viene modificato. La delega deve essere obbligatoriamente scritta. Questo requisito è frutto della legge di riforma. In passato, infatti, la norma non specificava la forma

della delega. All’amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. La legge non pone, poi, alcun tipo di limite per quel che riguarda le persone che possono essere delegate a partecipare, che quindi possono essere anche estranee al condominio. Con la riforma è invece previsto un limite al numero massimo di deleghe per singola persona nel caso dei condomini con più di 20 proprietari. In questa situazione, infatti, ciascun delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e non più di 200 millesimi. Al di sotto della soglia fissata dalla legge, ove non esistano limiti indicati dal regolamento di condominio, il numero di deleghe è libero. Tuttavia, in tali condomini, l’assemblea può decidere di introdurre una norma simile a quella prevista per i condomini con più di 21 partecipanti, ovviamente adattata alla grandezza del condominio medesimo. Il limite previsto dalla legge per quanto attiene il numero delle deleghe che possono essere conferite ad un solo condomino, non è derogabile da parte del regolamento condominiale.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati