



# LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

**Giacomo Moretti\***

Dopo circa settant'anni sono state introdotte sostanziali modifiche alle leggi che regolano la materia e la figura dell'amministratore condominiale. Una prima sintetica informazione ai geometri cui seguirà un doveroso approfondimento su uno dei prossimi numeri della rivista.

**L**o scorso mese di dicembre il Parlamento italiano ha approvato la legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 "Riforma del Condominio", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012.

Occorre subito evidenziare che l'articolo 32 del testo legislativo dispone l'entrata in vigore delle norme modificate dopo sei mesi dalla pubblicazione della legge nella Gazzetta Ufficiale e, pertanto, l'attuazione delle norme contenute nella "Riforma" avrà inizio dal 18 giugno 2013.

Nel periodo di transizione sarà opportuno tenere nella giusta considerazione le modifiche del testo normativo al fine di evitare delibere dell'assemblea che siano contrarie e/o in contrapposizione con il dettato delle nuove norme di legge.

Dopo circa settant'anni sono state introdotte sostanziali modifiche alle leggi che regolano la materia disciplinata dal codice civile, libro terzo della proprietà, titolo VII della comunione, capo II del condominio in edifici, con la revisione degli articoli da 1117 a 1138 e le relative disposizioni di attuazione. Le motivazioni che hanno ispirato tali modifiche sono state:

**Il Parlamento italiano ha approvato la legge n. 220/2012 sulla "Riforma del Condominio".**

**Sono state introdotte sostanziali modifiche alle leggi che regolano la materia disciplinata dal codice civile. Tra le motivazioni: snellire la gestione condominiale, garantire la trasparenza della gestione economica.**

a) Rendere la gestione condominiale più snella e semplice soprattutto riguardo ai quorum per l'effettuazione di specifiche delibere che allo stato attuale prevedono l'unanimità dei consensi e/o la maggioranza qualificata dei 2/3 dei condomini e dei 2/3 del valore millesi-



## Tra le modifiche della riforma molte riguardano la figura dell'amministratore condominiale.

male, la mancanza della quale molto spesso ha reso evidente il blocco quasi totale, anche in virtù di contrapposizione interne agli stessi partecipanti alla comunione, delle delibere e della stessa vita condominiale;

b) Richiedere specifici requisiti morali e professionali all'amministratore condominiale che dovrà essere in possesso di diploma di scuola media di secondo grado e frequentare corsi di formazione e aggiornamento professionale e non aver commesso reati contro il patrimonio;

c) Garantire ai partecipanti alla comunione il diritto di accesso agli atti contabili e amministrativi del condominio anche per mezzo di nuovi sistemi quali la creazione di un sito web condominiale;

d) Adeguare la gestione economica dell'ente condominio garantendo la trasparenza e evitando gestioni approssimative come spesso avviene con l'adozione di un rendiconto condominiale che deve contenere *“le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in*

*modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.”* e inoltre con la costituzione di un conto corrente intestato al condominio in cui obbligatoriamente devono transitare tutti i flussi economici sia in entrata sia in uscita;

e) La possibilità per l'assemblea dei condomini di nominare un revisore contabile per il controllo della contabilità del condominio (si pensi ad esempio ai complessi costituiti da molti edifici aventi anche oltre 100-200 condomini con importanti rendiconti economici).

f) Adeguare le necessità della *“Proprietà Privata”*, intesa come diritti dei singoli condomini, all'attuazione e adozione delle nuove tecnologie sia in materia di risparmio energetico che di diritti all'informazione garantendo la possibilità d'installazione degli impianti necessari.

Molte sono le novità e le modifiche che riguardano proprio la figura dell'amministratore condominiale:

a) L'art. 25 della riforma del condominio, modificando l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile regola in maniera dettagliata quali siano i requisiti morali e professionali per svolgere l'incarico di amministratore condominiale, requisiti morali che non si limitano al godimento dei diritti civili, ma anche a non essere iscritto nell'elenco dei protestati cambiari, a non aver subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, ecc, a non essere sottoposto a misure di prevenzione, etc.

La perdita dei requisiti indicati nelle lettere a), b), c), d) e e) del primo comma dell'articolo 71 bis comporta *“la cessazione dell'incarico”* a sottolineare come il legislatore abbia voluto individuare nei requisiti morali *“dell'amministratore condominiale”* il fulcro di una buona amministrazione.

Tale intenzione è suffragata anche dalla possibilità di poter amministrare i condomini senza il requisito indicato dalle lettere f) e g) e quindi il possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado e corso di formazione per chi ha già svolto attività di amministratori di condominio per al-



## ASSOCIAZIONE GEOMETRI ITALIANI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

L'AGIAI è nata con l'intento di mettere a disposizione la propria preparazione tecnica e la propria esperienza per rendere più agevole il rapporto tra amministratore e condominio.

Insieme per una serena e pacifica convivenza, uno slogan che vuole essere anche un augurio perché la competenza, l'informazione e l'impegno siano premiati da una sempre più stretta collaborazione tra addetti ai lavori e condomini.

È questo lo spirito dell'AGIAI, che non vuol far concorrenza alle altre Associazioni, ma si propone di sfruttare le proprie professionalità per suggerire nuove dinamiche mirate a migliorare il mondo immobiliare.

Un obiettivo importante che richiede impegno continuo, preparazione, ma soprattutto collaborazione, e proprio per questo motivo le finalità dell'Associazione sono condivise da un prezioso partner quale Confedilizia.

meno un anno nell'arco dei tre anni precedenti l'entrata in vigore delle disposizioni;

b) L'obbligo di specificare in maniera analitica le competenze economiche professionali all'atto della nomina e/o rinnovo pena la nullità dell'incarico;

c) La possibilità per l'assemblea condominiale di subordinare la nomina dell'amministratore condominiale alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato;

d) L'art. 1130 così come riformulato specifica quelle che sono le "Attribuzioni dell'Amministratore" fornendo un elenco dettagliato dei compiti dell'amministratore condominiale oltre quanto previsto dall'articolo 1129;

e) L'art. 1129 sancisce che l'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina ed elenca quali siano le gravi irregolarità che costituiscono motivo di revoca;

f) Redazione del rendiconto condominiale entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario;

g) La possibilità per l'ammini-

**Noi geometri  
avevamo già una  
nostra linea guida  
che prevedeva e  
precorrevamo molte  
delle novità previste  
dalla Riforma.**

**Geopunto  
publicherà un  
inserto dedicato alla  
"Riforma del  
Condominio" per  
una doverosa  
informazione ai  
lettori.**

stratore dimissionario di far ricorso all'autorità giudiziaria in caso di mancata nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea condominiale.

In qualità di geometri liberi professionisti iscritti all'Albo professionale avevamo già, grazie al CNGeGL e agli Standard di Qualità, una nostra linea guida che prevedeva e precorreva molte delle novità inserite dalla "Riforma del Condominio" costituita dallo Standard di Qualità E18 – Amministrazione Immobiliare reperibile sul sito del

C.N.G. pagina Standard di Qualità – Area – "Edilizia, Urbanistica e Ambiente".

Altre modifiche riguardano l'elencazione delle parti comuni degli stabili, la modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni condominiali, la modifica dei regolamenti e delle tabelle millesimali, il possesso di animali all'interno degli edifici, gli avvisi e le modalità di convocazione delle assemblee, il distacco dall'impianto centralizzato, i quorum per le delibere inerenti alle innovazioni, i quorum per la costituzione delle assemblee, la videosorveglianza e la privacy.

La trattazione specifica e dettagliata della "Riforma del Condominio", evento atteso da molto tempo dagli operatori del settore, richiede ampio spazio sia attraverso la redazione di specifici articoli e/o pubblicazioni sia attraverso l'effettuazione di seminari di studio. GEOPUNTO pubblicherà prossimamente un inserto completamente dedicato alla "Riforma del Condominio" al fine di garantire ai geometri liberi professionisti e ai lettori la giusta informazione che l'argomento merita.

\* *Geom. Libero professionista e Vice  
Presidente A.G.I.A.I.*