

## Riforma del condominio

### Dal 18 cambia tutto

### Nuove regole su amministratori, assemblee e spese

#### *Milano*

Parte la riforma del condominio. Il prossimo 18 giugno entreranno in vigore le nuove norme decise per molti dei passaggi più delicati che regola la vita in condominio. La novità è di ampia portata perché copre molte sfere di attinenza anche quotidiana e soprattutto perché riguarderà oltre 30 milioni di italiani che appunto convivono nei palazzi. Le nuove norme, per elencare solo alcuni esempi, toccheranno gli amministratori, le assemblee, i lavori condominiali, il riscaldamento, fino alle decisioni sugli inquilini morosi e alla presenza di animali domestici nel palazzo. Sarà inoltre necessario aprire un conto corrente bancario o postale riferito al condominio.

Nel dettaglio, l'amministratore dovrà essere una persona che non ha subito condanne. Se è un professionista deve anche essere diplomato e avere seguito un corso di formazione. Non ci sono questi requisiti se a fare l'amministratore è uno dei proprietari degli appartamenti. Per quel che riguarda le assemblee condominiali, le deleghe non possono più essere attribuite all'amministratore. Se i condomini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi. Per quanto riguarda i lavori di manutenzione straordinaria, dovrà essere sempre costituito un fondo speciale di un importo pari all'ammontare dei lavori. Nuove regole anche per i casi di morosità in condominio. Gli amministratori dovranno obbligatoriamente emettere decreti ingiuntivi per rientrare dai mancati incassi. Se non lo fanno possono essere revocati dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino.

Arriva poi una serie di registri. Non sarà sufficiente un taccuino per segnare le decisioni. Ci saranno il Registro di anagrafe condominiale, quello di nomina e revoca dell'amministratore, quello di contabilità.

Tanti i dubbi e le domande. Per esempio, per fare l'amministratore è necessariamente obbligatorio abitare nel condominio? La nuova normativa stabilisce che un condomino può fare l'amministratore anche se non abita nel palazzo in questione. Un altro dubbio riguarda l'assicurazione dell'amministratore. Questa è obbligatoria solo se lo stabilisce l'assemblea. In questo caso l'amministratore deve presentare una polizza individuale di assicurazione che copra eventuali responsabilità.



Dopo la riforma, quanto dura in carica un amministratore? Le nuove regole prevedono un anno. L'incarico si rinnova tacitamente o tempestivo diniego di rinnovo da parte dell'assemblea.

Il condominio può vietare gli animali domestici? Sì e no. La nuova legge ha infatti previsto che i regolamenti <non possono vietare di possedere o detenere animali domestici>. Il divieto non riguarda però i regolamenti contrattuali.

Le novità riguarderanno anche il riscaldamento che ora sarà "libero": chi vorrà staccarsi dall'impianto centrale potrà farlo senza attendere il via libera dell'assemblea ma a patto di non creare pregiudizi agli altri e di pagare la manutenzione straordinaria dell'impianto condominiale.