

SILLOGE DEI PUNTI QUALIFICANTI LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

(escluse le modifiche dei singoli *quorum*)

art. 1117- <i>bis</i> c.c.	Applicabilità delle norme sul condominio verticale ai supercondominii e ai condominii orizzontali in genere
art. 1118 c.c.	Diritto di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento
art. 1122 c.c.	Obbligo di dare notizia "in ogni caso" all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea, dell'esecuzione di opere su parti esclusive
art. 1122- <i>ter</i> c.c.	Installazione di impianti di videosorveglianza
art. 1124 c.c.	Regolamentazione delle spese di ripartizione relative all'ascensore
art. 1129 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Obbligatorietà della nomina dell'amministratore negli edifici con più di 8 condòmini (nessun cambiamento, invece, con riferimento alla formazione del regolamento: occorre sempre che il numero dei condòmini sia superiore a 10) - Possibilità di svolgere l'incarico di amministratore anche da parte di società - Possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una <u>polizza assicurativa</u> - Regolamentazione dell'accesso alla documentazione condominiale - Accessibilità al conto corrente, postale o bancario, solo tramite l'amministratore - Obbligo di agire per la riscossione forzata dei contributi condominiali entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso - Durata annuale dell'incarico di amministratore con rinnovo tacito per un altro anno - Casi di revoca e di "gravi irregolarità" che la legittimano - Specificazione analitica del compenso dell'amministratore - Richiamo alle norme sul mandato per disciplinare i rapporti con l'amministratore
art. 1130 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Obbligo per l'amministratore di eseguire gli adempimenti fiscali - Obbligo di tenuta dei registri di <u>anagrafe condominiale</u> (contenente anche i dati catastali e "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza"), dei verbali di assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità
art. 1130- <i>bis</i> c.c.	Rendiconto condominiale, criteri
art. 1135 c.c.	Obbligatorietà della costituzione di un fondo in caso di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni per un importo pari all'ammontare dei lavori
art. 1136 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Riduzione dei <i>quorum</i> per facilitare gli adempimenti e fissazione del <i>quorum</i> costituito in seconda convocazione - Previsione di un processo verbale delle riunioni (in luogo del processo verbale delle deliberazioni dell'assemblea)
art. 1137 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Impugnabilità delle delibere assembleari anche da parte degli astenuti - Obbligo di trasmettere il verbale della deliberazione agli assenti
art. 1138 c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Allegazione del regolamento al registro dei verbali delle assemblee di cui all'art. 1130 c.c. - Impugnativa ex 1107 c.c. (che sospende l'entrata in vigore del regolamento) - Divieto di vietare il possesso o la detenzione di animali domestici (norma derogabile che riguarda solo i regolamenti non contrattuali)
art. 63 disp. att. c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Obbligo di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti i dati dei condòmini morosi - Obbligo per i creditori, prima di agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti (i quali, nel caso, risponderanno solidalmente), di escutere i morosi
art. 66 disp. att. c.c.	Possibilità di fissare più riunioni consecutive
art. 67 disp. att. c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Designazione – ai sensi dell'art. 1106 c.c. – del rappresentante dei comproprietari e divieto di conferire deleghe all'amministratore - Designazione dei rappresentanti dei condominii all'assemblea del supercondominio - Responsabilità solidale tra nudo proprietario e usufruttuario per i contributi condominiali
art. 69 disp. att. c.c.	Possibilità di modificare le tabelle millesimali solo all'unanimità, salvo i casi espressamente previsti dalla legge (ricorrendo i quali è possibile la modifica a maggioranza)
art. 70 disp. att. c.c.	Adeguamento dell'entità delle sanzioni in caso di violazione del regolamento e introduzione dell'ipotesi di recidiva
art. 71- <i>bis</i> disp. att. c.c.	Regolamentazione dei requisiti degli amministratori professionali (o, comunque, non del proprio condominio) e dei requisiti degli amministratori del proprio condominio