

Sulla Gazzetta Ufficiale del 17 dicembre 2012, n. 293, è stata pubblicata la legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, che introduce modifiche alla disciplina del condominio.

Una riforma attesa da tempo, che andrà a sostituire una normativa in vigore ormai da oltre 70 anni.

L'intervento di *maquillage* operato dal legislatore, dopo un iter parlamentare che ha interessato ben tre legislature, entrerà in vigore dopo sei mesi dalla sua pubblicazione e, quindi, **dal 18 giugno 2013** la vita condominiale sarà regolata dalle nuove disposizioni.

Modifiche molto significative andranno ad incidere sull'iter delle assemblee che saranno tenute dopo quella data.

Riteniamo opportuno rendere edotti i Sigg. Condomini, perché vogliano prendere buona nota, posto che l'inosservanza delle nuove procedure potrebbe determinare l'impossibilità di poter validamente costituire l'assemblea, con inutile dispendio di tempo e denaro.

CONVOCAZIONE:

- 1) Fermo restando il preavviso di gg. 5 dalla data fissata per l'assemblea in prima convocazione, l'invito dovrà essere inviato a mezzo lettera raccomandata, fax, posta elettronica certificata o mediante consegna a mano.

COSTITUZIONE e DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA:

1^a Convocazione:

L'assemblea è costituita dalla maggioranza dei partecipanti al condominio e dai 2/3 del valore del fabbricato.

Le delibere dovranno essere adottate con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 1/2 del valore.

2^a Convocazione:

L'assemblea è costituita da 1/3 dei partecipanti al condominio e dai 1/3 del valore del fabbricato.

Le delibere dovranno essere adottate con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 1/3 del valore.

DELEGHE:

- 1) Obbligatoriamente le deleghe dovranno avere la forma **SCRITTA**;
- 2) Nei condomini con più di 20 condomini, il delegato non potrà rappresentare più di 1/5 dei partecipanti al condominio ed 1/5 del valore millesimale del fabbricato;

3) L'amministratore **NON** potrà più essere portatore di deleghe.

COINTESTATARI E RAPPRESENTANZA IN ASSEMBLEA:

- 1) In presenza di unità immobiliare che appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad avere un solo rappresentante in assemblea.
- 2) Il rappresentante deve essere designato dai comproprietari a norma dell'art. 1106 del codice civile.

ANAGRAFE CONDOMINIALE:

1) Ai sensi dell'art. 1130, n. 6, c.c., come introdotto dall'art. 10 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, l'amministratore deve istituire un "registro di anagrafe condominiale" e, pertanto, i Sigg. Condomini sono obbligati a fornire le informazioni necessarie per poter assolvere a tale obbligo.

I dati previsti sono i seguenti:

- a) generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (es.: usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie), nonché di diritti di godimento (es.: locazione, comodato);
- b) codice fiscale, residenza e domicilio;
- c) dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
- d) ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

Giova rammentare che, qualora il condomino non provveda a fornire le informazioni richieste, l'amministratore potrà disporre per l'acquisizione dei dati, con addebito al soggetto inadempiente di tutti i costi sostenuti.