

# CONDOMINIO SI CAMBIA

A GIUGNO ENTRANO IN VIGORE NUOVE REGOLE: SI ABBASSA IL QUORUM PER APPROVARE LE DELIBERE, SI AGISCE IN MODO PIÙ DURO CONTRO I MOROSI. E NON SERVE L'AUTORIZZAZIONE PER INSTALLARE ANTENNE E PANNELLI SOLARI

**I**l 18 giugno entra in vigore la riforma dei condomini (Legge 220/2012); la novità interessa circa 30 milioni di italiani. Nuove regole per l'amministratore, le assemblee, la gestione, i diritti e gli obblighi.

**L'amministratore.** Indispensabile quando ci sono più di otto condomini, resta in carica due anni (salvo rinnovo), deve avere un diploma di scuola superiore e aver frequentato un corso di formazione specifico.

**L'assemblea.** Per facilitare le decisioni, si abbassa il quorum necessario per approvare le delibere delle assemblee (vedi box). Le maggioranze indispensabili tengono conto sia del numero delle persone sia del valore millesimale di ogni appartamento: il voto di chi ha una casa grande vale di più di chi ha un monolocale.

**Il sito per la trasparenza.** Su richiesta dei condomini (occorre il 50 per cento +1 dei votanti e dei millesimi) e a loro spese, si può attivare un sito Internet, curato dall'amministratore, dove consultare (con una password) tutto ciò che viene deciso in assemblea.

**Anagrafe di palazzo.** L'amministratore deve tenere l'anagrafe condominiale: dati catastali, condizioni di sicurezza di ogni appartamento, dati dei proprietari (anche titolari dei diritti reali di godimento) da comunicare anche a eventuali affittuari. I condomini devono comunicare all'amministratore ogni variazione entro 60 giorni, pena l'addebito del costo per reperire le informazioni.



**GUIDA PRATICA**  
*Condominio - Le nuove regole per difendersi* è la nuova guida di Altroconsumo. Potete richiederla gratuitamente su [www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it) o al numero verde 800-08.87.51.

**I controlli della gestione.** Entrate e uscite devono passare su un conto corrente (bancario o postale) intestato al condominio. L'amministratore deve inviare un rendiconto condominiale, un bilancio della gestione che sarà discusso in assemblea (entro 180 giorni).

**Chi non paga.** Nei confronti di chi è in ritardo col pagamento delle spese, a sei mesi dal rendiconto in cui risulta la morosità, l'amministratore può agire per vie legali (richiedere

un decreto ingiuntivo). Se il ritardo si protrae per altri sei mesi può impedire al moroso l'uso dei servizi comuni (ascensore, riscaldamento) dando ai fornitori i suoi dati per il recupero del denaro.

**Le multe.** Il regolamento interno del condominio è obbligatorio quando ci sono più di dieci condomini: l'amministratore può sanzionare chi non lo rispetta con una "multa" fino a 200 euro e 800 euro se la trasgressione è ripetuta.

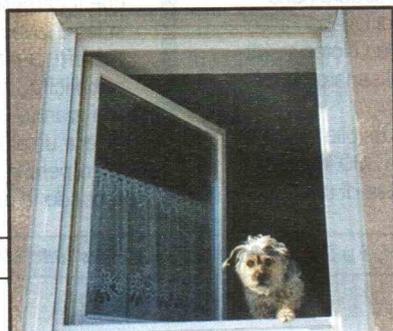
**Le iniziative personali.** Ogni condomino può installare, anche su parti comuni (il tetto, la facciata), un'antenna individuale senza autorizzazione dell'assemblea. Gli altri, anche se non sono d'accordo, devono consentire l'accesso alla propria casa per i lavori necessari. Possono essere installati sui tetti pannelli solari, anche se alimentano singole unità immobiliari. Anche in questo caso non serve l'autorizzazione dell'assemblea, che però può imporre vincoli architettonici (con la maggioranza di 2/3 dei millesimi). **N.G.**

## VIA LIBERA AGLI ANIMALI IN CASA. E AL RISCALDAMENTO "DISTACCATO"

Con la nuova legge, nessun regolamento condominiale può vietare di tenere in casa animali domestici. E ci si può staccare dal riscaldamento centralizzato.

● **Si a cani e gatti.**

Caduto il divieto, valgono sempre le disposizioni ministeriali. Occorre



utilizzare il guinzaglio nelle parti comuni; non devono turbare la quiete dello stabile e in caso di rumori molesti o odori sgradevoli si può chiederne l'allontanamento.

● **Caldo su misura.** Chi vuole gestirsi il riscaldamento (perché all'ultimo piano fa freddo

o se in casa sta poco e vuole spendere meno) può staccarsi dall'impianto centralizzato e organizzarne uno autonomo. Non serve l'ok dell'assemblea di condominio, basta dimostrare (con la relazione di un tecnico) che il nuovo impianto non mette in pericolo la sicurezza dei vicini. Fate due conti sui risparmi: anche se non lo si usa, infatti, si è tenuti a pagare le spese di manutenzione dell'impianto centralizzato. **N.G.**

● Su [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com) le risposte ai dubbi più frequenti



**DOLCE CASA** Ogni anno in Italia si scatenano un milione di liti condominiali. I motivi? Dai cattivi odori ai rumori molesti.

Tutti i diritti riservati

## PER LE DELIBERE CONTANO ANCHE I MILLESIMI

Durante l'assemblea di condominio l'approvazione delle delibere segue nuovi criteri. Per le decisioni ordinarie come approvazione del bilancio, illuminazione scale, contratti con le imprese di pulizie, serve la maggioranza dei presenti

(metà più uno) più un terzo dei millesimi. Per gli interventi straordinari (nomina o revoca dell'amministratore, grandi lavori) sono indispensabili la maggioranza dei presenti e i due terzi dei millesimi.

Per le migliorie delle parti comuni (introduzione del servizio portineria, installazione di pannelli solari comuni sul terrazzo condominiale) servono la maggioranza dei presenti più metà dei millesimi.



**POST IT**  
APPUNTI, SCADENZE  
E COSE DA RICORDARE  
di Nadia Gavioli

### ● PER CHI PAGA TARDI LE BOLLETTE

Nuove regole per chi paga in ritardo una bolletta di luce o gas. Resta l'obbligo per le società di avvisare l'utente (con raccomandata a/r) del mancato pagamento e del rischio sospensione della fornitura, ma salgono i giorni utili per mettersi in regola: il termine di pagamento ingiunto con la lettera non può essere inferiore a 15 giorni dall'invio dell'avviso, cinque in più rispetto al termine valido prima. Va specificato il giorno da cui parte il conteggio, e se non corrisponde all'invio (ma all'emissione) dev'essere minimo di 20 giorni. La sospensione della fornitura non può scattare prima di tre giorni dalla scadenza utile per pagare.

### ● STOP AI PIGNORAMENTI DI EQUITALIA

Equitalia ([www.gruppoequitalia.it](http://www.gruppoequitalia.it)) ha deciso il blocco delle azioni di recupero dei crediti (e cioè delle cartelle non pagate) sui conti correnti dei lavoratori dipendenti e dei pensionati che abbiano redditi mensili (da stipendio o pensione) inferiori ai 5 mila euro. La decisione si è resa necessaria a seguito della mancanza della norma che consentirebbe agli istituti bancari e a Poste italiane lo scorporo dello stipendio o della pensione dalle altre voci del conto corrente: in assenza di tale norma, in caso di sequestro bancario, Equitalia poteva pignorare per intero tutto ciò che era sul conto, stipendio e pensione compresi, lasciando in serie difficoltà soprattutto chi vive del proprio stipendio e non ha altre liquidità.

### ● UN'«APP» PER I PUNTI PATENTE

Volete conoscere il vostro saldo punti patente? Con la nuova applicazione ufficiale della Motorizzazione Civile (si scarica gratuitamente al sito [www.ilportaledellautomobilista.it](http://www.ilportaledellautomobilista.it)) potete farlo direttamente dal vostro iPhone, iPad o smartphone Android. Altrimenti chiamate il numero 848-78.27.82 (al costo di una chiamata urbana): seguite le istruzioni vocali e in meno di 3 minuti saprete quanti punti avete al momento.

Scrivete a: [post.it@rcs.it](mailto:post.it@rcs.it)

● Dall'Osservatorio sullo Stalking risulta che il 27 per cento delle denunce riguarda liti e atti persecutori tra vicini di casa