

Disciplina del condominio degli edifici: dal Senato il via libera definitivo

21 Novembre 2012

La Commissione Giustizia del Senato ha approvato definitivamente, in terza lettura, in sede deliberante (senza, quindi, il passaggio in Aula) il disegno di legge su “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici” ([DDL 71-B/S ed abb.](#)), nel testo trasmesso dalla Camera dei Deputati.

Tra le norme confermate si segnalano, in particolare:

- La disposizione di modifica dell’art.1135 del Codice civile, sulle attribuzioni dell’assemblea dei condomini, con cui si prevede, come auspicato dall’**ANCE** (si veda notizia di Interventi ANCE [del 18 giugno 2012](#)) che l’assemblea possa autorizzare l’amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato;
 - la norma di modifica dell’art.1120 c.c. (innovazioni), con cui si dispone che i condomini con la maggioranza indicata dall’art. 1136 secondo comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell’edificio), possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:
 - le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
 - le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell’edificio e per la produzione di energia mediante l’utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
 - l’installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l’accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto;
 - la norma che introduce l’art.1122-*bis* c.c., sugli impianti non centralizzati di ricezione radio televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, in cui si consente, tra l’altro, l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell’interessato.
- Altre disposizioni del testo, che riforma la normativa vigente in materia di condominio, riguardano, tra l’altro: parti comuni; destinazioni d’uso; diritti dei partecipanti sulle parti comuni; indivisibilità; opere su parti di proprietà o uso individuale; impianti di video sorveglianza sulle parti comuni; nomina revoca ed obblighi dell’amministratore; rendiconto condominiale; costituzione dell’assemblea; validità ed impugnazione delle deliberazioni; regolamento di condominio.