

Riforma del Condominio

A cura della Promotion Pubblicità (Tel. 039.9989.1, fax 039.990.80.28, e-mail: servizi speciali@netweek.it)

(ces) Il regolamento condominiale ha la funzione di stabilire il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare espresso in millesimi.

Spesso vi sono più tabelle: accanto alla tabella millesimale generale (che rispecchia il "peso" di ciascuna proprietà individuale rispetto all'intero condominio) possono esservi ulteriori tabelle (millesimi ascensore e scale, millesimi enti comuni parti interrato e boxes, millesimi androne ed accesso separato etc.) che si riferiscono a servizi o porzioni il cui utilizzo, a causa della particolare situazione di ciascun piano o porzione di piano, risulta diseguale. Ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ. (nel testo vigente fino al 17 giugno di quest'anno) i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino. La modifica dei valori poteva avvenire anche quando fosse emerso che le determinazioni fossero conseguenza di un errore oppure quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, fosse notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. Da ultimo è stata affermata la possibilità di modificare la tabella millesimale anche a maggioranza (Cass. Civ., Sez. Unite, 18477/10).

Tra le novità introdotte con la legge 220/2012 in vigore dal 17 giugno

Tablelle millesimali: per modificarle occorre l'unanimità

In alcuni casi tuttavia è sufficiente la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'immobile



Daniele Minussi, laurea in Giurisprudenza all'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, è dapprima magistrato ordinario presso il Tribunale di Lecco ove svolge la funzione di Giudice Istruttore. Notaio dal 1992 opera nell'ambito del Distretto di Como e di Lecco, attualmente nella sede di Lecco. Il suo studio spazia in diversi settori, dal diritto societario, anche per operazioni di grandi dimensioni (persino la donazione... di una montagna!), alle pratiche più semplici. Tutti gli atti vengono trattati con la medesima attenzione, perché al centro c'è sempre il cliente. E' autore di numerosi articoli ed opere monografiche nell'area del diritto civile e societario

A partire dal 17 giugno 2013, per effetto delle novità introdotte dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220, il nuovo testo dell'art. 69 disp. att. cod. civ. prevede che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati all'unanimità. E' stata

dunque prevista esplicitamente la regola dell'indispensabilità del consenso di tutti i condomini per introduzione di nuove tabelle millesimali. Il comma successivo tuttavia ammorbidisce il rigore della regola con alcune eccezioni. Infatti i valori della tabella millesimale possono essere rettificati o modificati, anche nel-

l'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dal comma dell'art. 1136 codice civile (dunque con il voto della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) nei seguenti casi:
1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2) quando, per le mutate con-

dizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

E' importante sottolineare che, quando sorgesse una lite sull'esistenza dei presupposti per la modifica della tabella a maggioranza (es.: l'esistenza dell'errore o del mutamento delle condizioni di una parte dell'edificio) può essere convenuto in giudizio non già chi si oppone alla modifica, ma soltanto il condominio in persona dell'amministratore. Costui è tenuto a darne immediatamente notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Daniele Minussi

Un e-book molto utile, acquistabile on-line, contenente tutte le novità

LECCO (afm) «Il Condominio - La riforma di cui alla legge 220-2012» è il titolo dell'e-book curato dall'avvocato Silvio d'Andrea e dal notaio Daniele Minussi. «Molte le novità - spiega Minussi - anche se l'impatto sull'impianto normativo previgente è meno importante di quanto si sarebbe potuto pensare. Il lavoro si propone di ambientare le innovazioni nel disegno complessivo delle precedenti disposizioni e della interpretazione giurisprudenziale che ne ha costi-

tuito il corollario, illustrando la portata innovatrice delle nuove regole in vigore dal prossimo 17 giugno. La parte dedicata all'aspetto fiscale e tributario si propone di fornire una guida soprattutto per coloro che, rivestendo la carica di amministratori, saranno chiamati a superare il test più severo costituito dalla concreta applicazione della normativa appena introdotta».

Il libro, edito da Mint Publishing, è in vendita a 6,99 euro sul sito www.e-glossa.it



Un portale da record, che fa contare circa 13.000 accessi individuali al giorno

Gli articoli della riforma sono anche sul sito internet specializzato www.wikijus.it

(afm) La riforma del condominio è anche on-line sul sito internet www.wikijus.it che racchiude tutto il diritto civile e tutte le novità in materia. E' uno dei primi siti di informazione giuridica in Italia, con oltre 13mila accessi individuali ogni giorno, 30mila pagine gratis e di libero accesso, aggiornate costantemente, unica esperienza di questo genere nel nostro Paese, poiché tenersi aggiornati di solito costa, e non

poco. «Tutto il diritto civile è un po' pretenzioso, ma possiamo dire senza dubbio una parte assai cospicua del diritto civile - ci spiega l'ideatore e anima di questo progetto, il notaio Daniele Minussi di Lecco - Il problema è che ogni giorno cambia qualcosa, tra decreti d'urgenza e sentenze di vario grado, quindi il sito viene costantemente aggiornato con le nuove leggi e le ultime sentenze». Un lavoro non da poco. Infatti, l'utilità del por-

tales è quella di riuscire a guidare all'interno della mole e dell'intrico normativo italiano, con la gestione di tutte le norme e le sentenze, la reperibilità dei dati, la sintesi delle singole tematiche. Al progetto partecipano altri 32 professionisti sparsi in tutto il Paese e riuniti sotto l'associazione "Laboratorio della qualità notarile", che ha l'obiettivo di innalzare la qualità nel servizio prestato ai clienti. «Il portale nasce poi grazie ad NT2, una brillante

software house milanese, che lo ha creato, mentre una redazione mi aiuta nell'aggiornarlo», aggiunge Minussi. In effetti si tratta di qualcosa di rivoluzionario, perché non è un progetto finalizzato al guadagno ma alla conoscenza e divulgazione. «Un'idea nata dalla mia esperienza come insegnante all'università due anni fa - ricorda il notaio lecchese - e che ha ottenuto un enorme e rapido successo». Ormai è diventato uno strumento di

diffuso utilizzo, riconosciuto valido dal mondo accademico e basti pensare che su Google nelle ricerche in materia giuridica compare tra i primi posti. Un comitato scientifico, composto da docenti universitari, ne garantisce la correttezza e il rigore scientifico. Il portale permette di selezionare le tematiche di interesse in base al proprio profilo di attività, oppure attraverso ricerche testuali, per argomento, per normativa o sentenza.

ALIPPI ROBERTO
IMPIANTI ELETTRICI

- IMPIANTI ELETTRICI CIVILI E INDUSTRIALI
- AUTOMAZIONE CANCELLI
- CITOFONIA E VIDEOCITOFONIA
- IMPIANTI ANTENNE TV E SAT
- IMPIANTI ANTIFURTO E TVCC
- IMPIANTI FOTOVOLTAICI
- IMPIANTI ASPIRAPOLVERE CENTRALIZZATI

Via alla Grignetta, 11 - 23821 Abbadia Lariana (LC)
Tel.: 0341702101 - Fax: 0341702934 - e-mail: alippi@oddo.it

ASSISTENZA H24
Cell. 335 366 177

LASER IMPIANTI ELETTRICI

- CIVILI E INDUSTRIALI
- VIDEOCITOFONIA
- TV DIGITALE E SAT
- DOMOTICA
- FOTOVOLTAICO
- ANTIFURTO
- VIDEOSORVEGLIANZA

lasersnc@libero.it | www.antifurtolaser.it | Via sentiero per Maggiana, 6/8
23826 Mandello del Lario (LC)