



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

I riflessi nel comparto
dei centri commerciali



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

La bozza di riforma del diritto in materia condominiale, introduce numerose e rilevanti modifiche rispetto alla vigente normativa alcune delle quali, hanno la capacità di apportare importanti riflessi nell'ambito del comparto dei centri commerciali, soprattutto in ordine alla gestione degli stessi.



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Ambito di applicazione (art. 1117 *bis* c.c.)

- ▣ **Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, quando più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o edifici abbiano parti destinate all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.**



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Parti Comuni - Destinazione D'uso

- ▣ **INDICAZIONE DESTINAZIONE D'USO PARTI COMUNI** (art. 1117 c.c. a pena di nullità nel titolo deve essere indicata la destinazione d'uso)
- ▣ **MODIFICAZIONE E SOSTITUZIONE PARTI COMUNI: cessazione utilità e diversa realizzazione interesse comune** (art. 1117 *ter* - 1136 c.c. 2/3 millesimi + mag.za intervenuti)
- ▣ **DIVISIBILITA'** (art. 1119 c.c. a seguito di sottrazione all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 *ter*)
- ▣ **DIRITTO SULLE PARTI COMUNI: in proporzione destinazione d'uso strutturale e funzionale** (art. 1118 c.c.)
- ▣ **TUTELA MODIFICHE PARTI COMUNI E PRIVATE** (anche ad impulso condomino/detentore art. 1117 *quater* c.c.)



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Innovazioni (art. 1120 c.c.)

- ▣ CRITERIO GENERALE: miglioramento, uso più comodo, maggior rendimento (2/3 millesimi + mag.za intervenuti)
- ▣ INNOVAZIONI PRIVILEGIATE: (1/3 millesimi + mag.za intervenuti)
 - Miglioramenti Sicurezza/Salubrità
 - Eliminaz. Barriere Arch. / Realiz. Parcheggi
 - Installaz. Imp. Ricez. Tv – Flusso Informatico



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Amministrazione

- ▣ **CRITERI CONTABILI – RENDICONTO –
SCRITTURE CONTABILI** (art. 1130 *bis* c.c.)
- ▣ **ADEMPIMENTI FISCALI** (art. 1130 c.c.)
- ▣ **GESTIONE AD INIZIATIVA DEL SINGOLO
CONDOMINO** (art. 1133 e 1134 c.c.)



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Amministratore

- ▣ **REGISTRO C/O CAMERA COMMERCIO** (art. 71 disp. att. c.c.)
- ▣ **DURATA 2 ANNI** (art. 1129 c.c.)
- ▣ **RAPPRESENTANZA RINFORZATA** (art. 1131 c.c.)
- ▣ **OBBLIGO ATTIVARSI PER IL RECUPERO DEI CREDITI** (art. 1129 c.c.)
- ▣ **DIVIETO DI RICEVERE DELEGHE** (art. 67 disp. att. c.c.)
- ▣ **IPOSTESI DI REVOCA** (art. 1129 c.c.)



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Quote condominiali

- ▣ **Solidarietà cedente/cessionario**
- ▣ **Solidarietà sussidiaria nei confronti dei creditori del condominio**
- ▣ **Sospensione servizi utiliz. separata del condominio moroso**
- ▣ **Preveducibilità in sede fallimentare**



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

Rilevanza nel Comparto dei Centri Commerciali

- ▣ **Modificazione e divisibilità parti comuni.**
- ▣ **Determinazione valore anche in funzione della destinazione.**
- ▣ **Maggiori poteri amministratore.**
- ▣ **Solidarietà sussidiaria.**
- ▣ **Tutela destinazione parti comuni e private.**



LA BOZZA DI RIFORMA DEL DIRITTO CONDOMINIALE

FINE