

M&AGES.CO.



Mauro Mecozzi - V.le dei Colli Portuensi 536 00151 Roma

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

Roma 09/06/2016

Ai Sigg. Condomini
Loro Sedi

Oggetto: La riforma del condominio (Legge 220/2012)

Egr condomino,

dal 18/6/2013, è in vigore la Legge 220/2012 ("La riforma del condominio"). Sebbene molto sia già noto, ritengo opportuno e doveroso informarla sulle principali novità apportate da questa norma.

Requisiti dell'amministratore: non tutti, possono essere amministratori di condominio. Con la riforma è necessario possedere requisiti di 'onorabilità' (quali godimento dei diritti civili, non essere protestati, ecc.) e di preparazione professionale (aver seguito corsi professionali, aggiornamenti, ecc.).

Sito internet condominiale: a seguito alla richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivare, a spese del condominio, un sito internet dello stesso che consenta, ai condomini ed ai conduttori, di consultare on line la documentazione condominiale.

Polizza assicurativa: qualora l'assemblea lo richieda, l'amministratore è tenuto a stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile (specifica per il condominio richiedente e con costi a carico dello stesso) sugli atti compiuti dall'amministratore nell'ambito del suo mandato. Il sottoscritto dispone già di adeguata copertura assicurativa.

Conto corrente condominiale: l'amministratore è tenuto a far transitare sia gli incassi che le spese da un c/c (bancario o postale) intestato direttamente al condominio.

Riscossione forzata delle morosità: l'amministratore, trascorsi i termini di legge, è obbligato ad agire per le vie legali (con Decreto Ingiuntivo) nei confronti dei morosi. E' tenuto altresì a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti i dati dei condomini morosi. (Al riguardo invito tutti a versare le quote condominiali con puntualità così da permettere la fluida gestione della vita condominiale ed evitare inutili aggravii di spese legali)

Cartello Amministratore: sul luogo di accesso al condominio deve essere esposto un cartello con l'indicazione nel nominativo dell'amministratore e dei propri recapiti (anche telefonici)

Registri obbligatori: L'amministratore deve, obbligatoriamente, mantenere aggiornati: Il registro dell'anagrafe condominiale ed il registro di contabilità.

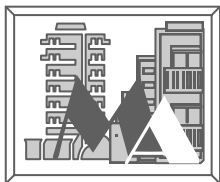
Nel "Registro anagrafe condominiale" devono essere indicate le generalità dei proprietari, usufruttuari, conduttori ecc..., comprensive dei codici fiscali e dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare. Per consentire l'ottemperanza a tale norma, invito tutti a compilare la scheda allegata alla presente.

Nel "Registro di contabilità" devono essere annotati, tutti i movimenti contabili.

Ovviamente sarà mia cura tenere tale registro adottando specifici software di gestione condominiale. Sarà visionabile da qualunque condomino ne faccia richiesta previo appuntamento.

Bilancio condominiale: La riforma prevede che il bilancio condominiale debba contenere anche un "Riepilogo finanziario" ed una "Situazione patrimoniale" che evidenzino debiti crediti ed eventuali fondi. È sempre stato uso del sottoscritto sottoporre all'assemblea i due documenti.

Assemblea: La convocazione di assemblea può essere trasmessa anche tramite PEC o via Fax e se richiesto via normale Email. Allo scopo di evitare inutili spese individuali, Invito gli interessati a comunicarmi il mezzo preferito di comunicazione.



M&AGES.CO.



Mauro Mecozzi - V.le dei Colli Portuensi 536 00151 Roma

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

- All'amministratore non possono essere conferite deleghe.
- Ritengo utile segnalare che sono stati variati i quorum per le deliberazioni dell'assemblea. Le variazioni interessano sia la gestione ordinaria, che le innovazioni, le manutenzioni straordinarie, le rimozioni delle barriere architettoniche, e gli interventi rivolti al risparmio energetico.
- Anche per la revisione delle tabelle millesimali (in casi specifici) non è più richiesta l'unanimità ma la delibera può essere assunta a maggioranza.
- L'assemblea può, ora, deliberare anche l'installazione di apparecchi di videosorveglianza nelle parti condominiali.

Nuda proprietà ed usufrutto: Resta in vigore la distinzione concettuale delle quote condominiali, per cui l'usufruttuario deve versare le quote relative alle spese ordinarie, mentre restano a carico del Nudo Proprietario le spese relative ad interventi straordinarie. L'art. 21 recita : "Nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministratore condominiale" quindi, l'inadempienza dell'uno comporta la responsabilità solidale dell'altro.

Compravendite: L'art. 18 prevede che: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi dovuti alla data del subentro. Chi cede diritti su unità immobiliari, resta legato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto." Pertanto, chi acquista un immobile è responsabile per tutte le morosità del venditore non limitate, quindi, a quelle dell'anno corrente e del precedente. Chi invece vende un immobile è tenuto a comunicare subito la variazione all'amministratore per consentirne l'annotazione nel registro dell'anagrafe condominiale. La sua responsabilità, per eventuali mancati pagamenti da parte dell'acquirente, persiste fino alla data della comunicazione di avvenuta alienazione.

Animali da compagnia: per quanto attiene i Regolamenti di Condominio la riforma ha previsto che: "Le norme del regolamento non possono porre limiti alle destinazioni d'uso delle unità di proprietà esclusiva né vietare di possedere o detenere animali da compagnia". Senza la presunzione di essere stato esaustivo in una materia in continua evoluzione e spesso composta dalla giurisprudenza, ritengo di aver evidenziato gli argomenti che, a mio parere, rivestono maggior importanza per la vita condominiale. Con la speranza di aver fatto cosa gradita porgo

Cordiali saluti

L'Amministratore
Mauro Mecozzi