

La legge ha modificato alcuni articoli riguardanti il condominio (dal 1117 al 1139, ad esclusione del 1121, 1125, 1126, 1127, 1128, 1132, 1133 e 1139), alcune disposizioni di attuazione del codice civile (dall'art. 61 all'art. 72 oltre all'art 155, ad esclusione del 61, 62, 65 e 72).

L'opuscolo redatto dall'ANACI, scaricabile dal sito www.finalmentecasa.it oppure ritirabile presso uno qualsiasi dei nostri uffici, è di immediata comprensione in quanto compara, affiancandole, le norme sul condominio prima e dopo la riforma.

Nella normativa, che comunque Vi invito ad approfondire, vi segnalo, tra le altre cose:

l'art. 1117bis che prevede che "Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117" (supercondominii).

l'art. 1129 (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore) specifica che:

- l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualsiasi titolo [...] su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
- porta da 4 ad 8 il numero minimo dei condomini per l'obbligo dell'amministratore;
- in caso di condomini con meno di 8 condomini l'obbligo comunque di affiggere le generalità del condomino che svolge le funzioni di funzioni analoghe;
- obbliga al recupero forzoso del credito;
- la durata annuale tacitamente rinnovata per eguale durata; la revoca per gravi irregolarità.

l'art. 1130 (attribuzioni dell'amministratore) obbligo anche di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale ed alcune specifiche sul rendiconto condominiale.

l'art. 1135 (attribuzioni dell'assemblea dei condomini) prevede anche la costituzione obbligatorio di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

l'art. 63 specifica che "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini."

l'art. 66 dettaglia che l'avviso di convocazione deve essere comunicato a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

l'art. 67 indica che:

- se i condomini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale;
- in caso di proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante designato a norma dell'art. 1106 del codice civile;
- se i partecipanti al 1117bis sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio può designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria.
- all'amministratore NON possono essere conferite deleghe.

Questi sono solo alcuni punti, Vi rinnovo comunque l'invito ad approfondire tutta la nuova normativa.

Anche se non richiesto, per quanto mi riguarda, al fine di garantire la massima trasparenza gestionale, all'interno dell'ufficio ho messo in funzione un software di gestione documentale e messo in pratica anche delle regole per la gestione degli appalti e dei lavori:

- per ogni lavoro verrà fatto redigere, da un tecnico di fiducia, un capitolato/computo metrico;
- Il capitolato dei lavori è a disposizione dei condomini direttamente dal sito oppure, a richiesta, in formato cartaceo;
- I preventivi dovranno pervenire in UNA busta chiusa contenente DUE buste, in una DEVONO essere presentati tutti i documenti qualificanti la ditta (iscrizione CCIAA, DURC, polizza assicurativa, eventuali referenze bancarie, numero dipendenti, certificazioni, ecc.) e nell'altra SIGILLATA, deve esserci l'offerta economica presentata esclusivamente sulla base del capitolato.
- In assemblea (o con i consiglieri) si procederà al controllo della documentazione della prima busta (requisiti) e successivamente all'apertura delle buste contenenti i preventivi per poi procedere alla comparazione ed all'affidamento dei lavori.

Final...mente Casa

di Alberto Viola

Consulenza ed Amministrazione Immobiliare

Associato ANACI n° 7.537

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

Finale Ligure - Loano (SV)

telefoni 019.693381 - telefax 019.6816549

www.finalmentecasa.it

Ai Signori Condomini

L o r o i n d i r i z z i

Finale Ligure, giovedì 20 giugno 2013

Oggetto registro di anagrafe condominiale, art. 1130 c.c.

Gentile Signore,

l'articolo 1130 c.c., entrato in vigore il 18 giugno, impone di tenere un registro di "anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza"

La normativa prevede espressamente: "Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, **l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili**"

Per agevolare la Sua comunicazione obbligatoria per legge, trasmetto la scheda allegata che Ella dovrà compilare **sotto la sua personale responsabilità**, evitando inutili attività e conseguenti addebiti di spese.

Ella potrà anche trasmettere la documentazione che reputa utile per l'acquisizione dei dati richiesti dalla legge (sopra tutto in relazione alle condizioni di sicurezza).

L'invio dei documenti, benché non sia obbligatorio per legge, viene suggerito sia per la completezza dell'archivio di anagrafe condominiale che per evitare possibili disguidi.

Con i migliori saluti.



Spett.le Condominio

**COMUNICAZIONE DEI DATI PER LA COMPILAZIONE DEL
REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE**

Dichiarazione in attuazione degli obblighi di cui all'art. 1130, comma 1, n.6 c.c.:

**GENERALITÀ DEI TITOLARI DI DIRITTI REALI E DI DIRITTI
PERSONALI DI GODIMENTO**

Consapevole delle responsabilità civili, penali ed amministrative in caso di dichiarazioni mendaci, assumo la responsabilità di quanto sto per dichiarare ed attesto che:

DATI ANAGRAFICI DICHIARANTE:

Signor/ Signora/ Soc. _____ nato/a il _____ a
_____ residente (o con sede) in _____ Via _____
n° _____ codice fiscale _____ Telef. _____ Cell _____
E-Mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

DATI ANAGRAFICI DI ULTERIORI TITOLARI;

Signor/Signora/ Soc. _____ nato/a il _____ a
_____ residente (o con sede) in _____ Via _____
_____ n° _____ codice
fiscale _____ Telef. _____ Cell _____
E-Mail _____

In qualità di: Proprietario; Comproprietario; Usufruttuario; Nudo proprietario; Titolare di altro diritto reale.

(per comunicare i dati di ulteriori titolari usare un secondo modulo)

DATI CATASTALI:

1. unità immobiliare identificata catastalmente nel comune di _____ (____) al Foglio
_____ Mapp. _____ Sub. _____ Piano _____
 Abitazione; Cantina; Ufficio; Autorimessa; Posto Auto; Locale; Negozio;
2. unità immobiliare identificata catastalmente nel comune di _____ (____) al Foglio
_____ Mapp. _____ Sub. _____ Piano _____
 Abitazione; Cantina; Ufficio; Autorimessa; Posto Auto; Locale; Negozio

DATI DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'UNITA'IMMOBILIARE:

Mi risulta che l'unità immobiliare e gli impianti in essa ubicati siano a norma, nel rispetto delle leggi vigenti e conformi alla normativa di sicurezza in vigore.

(oppure) segnalo le seguenti circostanze:

Firma _____

DATI RELATIVI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE / COMODATO (qualora esistente):

L'unità immobiliare è stata concessa in locazione / comodato a:

| COGNOME E NOME | CODICE FISCALE | RESIDENZA | <i>barrare la casella che interessa</i> |
|----------------|----------------|-----------|---|
| | | | <input type="radio"/> Comodato <input type="radio"/> Locazione o leasing |
| | | | <input type="radio"/> Comodato <input type="radio"/> Locazione o leasing |

Ulteriori dichiarazioni; sono consapevole:

- che l'art. 1130 c.c. impone ad ogni condomino di comunicare per iscritto ogni mutamento dei dati sopra riportati entro 60 gg dall'avvenuta variazione e che in difetto di comunicazione l'amministratore li acquisisce addebitandomene ogni costo;
- che a norma dell'art. 1122 c.c. il condomino che esegua opere che comportino modifica delle proprietà individuali o delle parti destinate all'uso comune deve informare preventivamente l'amministratore, che ne riferirà alla prima assemblea utile.

Autorizzo l'uso dei dati qui riportati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 (legge a tutela della privacy), dichiarando di averne ricevuto la relativa informativa.

Allegati (l'invio dei documenti di proprietà e delle visure non è obbligatorio):

Documento di identità SI NO Atto di proprietà SI NO
Visura catastale SI NO Eventuale visura camerale SI NO

Data

firma del dichiarante