

Note per adempimenti obbligatori dal 18 Giugno 2013 – data di entrata in vigore L. 220/2012

CONTRATTO e CARTA INTESTATA

Sede di conservazione dei registri, di cui alla L. n° 220 dell'11-12-2012 che ha modificato ai n° 6 e 7 dell'art. 1130 CC,

CARTA INTESTATA e su tutti i documenti di comunicazione per chi non è iscritto ad “Ordine” o “Albo” specificare:

ATTIVITA' ESERCITATA AI SENSI dell'art. 1 comma 3 della

Legge n° 4 del 26-01-2013

(L'inadempimento rientra tra le pratiche G.U. n° 22 del 26-01-2013 commerciali scorrette tra professionisti e consumatori, di cui al titolo III della parte II del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, ed e' sanzionato ai sensi del medesimo codice.)

- Inoltre dal **30 Giugno 2013** si aggiunge “l'obbligatorietà” di un indirizzo di posta elettronica certificata per le ditte individuali.

- **Revisione e aggiornamento Regolamenti di Condominio** alla luce delle nuove disposizioni di cui alla L. n° 220 del 11-12-2012 in vigore dal 18-06-2013

- SCHEDA	UNITA'	IMMOBILIARE	-	x
predisposizione	Registro	ANAGRAFICA	CONDOMINI +	Certificazioni
impianti elettrici – riscaldamento (L. n° 220 del 11-12-2012 ex art.				

Ex art. 1129 CC:

CONTRATTO di nomina o rinnovo nell'incarico di Amministratore, dettagliare condizioni e compensi

Art. 1129 cc – 2° comma – come disposto dalla L. n° 220 dell'11-12-2012.

-Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di **uno** o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

(N.B.- la NON nomina o la revoca dell'Amministratore in carica in un condominio fino a 8 unità, non esenta lo stesso condominio dagli obblighi fiscali, amministrativi, civili e penali in cui dovesse incorrere se non rispettati)

- All'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.
- L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità professionale civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.
- C/C per ogni condominio;
- Annotazione della assemblea ANCHE in 1° convocazione
- Apposizione targhe identificative dell'Amministratore ad ogni accesso principale del Condominio;
- Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 (se l'Amministratore, convenuto in giudizio su argomenti che esorbitano le sue competenze sulle parti comuni, non dà notizia all'assemblea dei condomini), se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Ex art. 1135 CC:

Attribuzione dell'Assemblea dei condomini:

- **Costituzione "obbligatoria" fondo speciale preventivo pari all'importo dei lavori per manutenzioni e ristrutturazioni, secondo la ripartizione concordata con l'impresa esecutrice per S.A.L..**
- **L'assemblea può 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**

Art. 71-bis.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) **che hanno il godimento dei diritti civili;**
- b) **che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;**
- c) **che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;**
- d) **che non sono interdetti o inabilitati;**
- e) **il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;**
- f) **che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;**
- g) **che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione**

condominiale. (entra in ballo L. 4/2013 per adesione ad associazione che svolga “attività di aggiornamento professionale” e attesti il possesso requisiti richiesti per espletare l’attività);

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile. (Una delle contraddizioni della Legge che al tavolo di consultazione promosso dal Sole 24 Ore, di cui facciamo parte, e formato da esperti, giuristi, Consiglio notarile di Milano e perfino dal Presidente della V° Sez Civile della Suprema Corte di Cassazione):

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.