

BOLOGNA, data timbro postale

AI SIGNORI CONDOMINI
LORO SEDI

Oggetto: Riforma del Condominio (Legge 220/2012) nuove disposizioni per l'Amministratore – LETTERA INFORMATIVA

Il 18 giugno prossimo entrerà in vigore la nuova legge di riforma della disciplina condominiale.

Le novità sono numerose ed importanti per cui la figura dell'Amministratore ne esce profondamente cambiata, obbligata a confrontarsi con nuove modalità di esercizio della professione che richiedono conoscenza e approfondimento.

Il condominio entra in maniera prorompente nella vita quotidiana e finalmente diventa, a tutti gli effetti, un Cliente con tanti diritti e tante tutele, di cui l'Amministratore si deve giustamente fare garante.

Dal punto di vista legislativo la riforma riprende le sentenze della Cassazione, che aveva nel tempo chiarito le modalità con cui norme dettate per realtà risalenti al secolo scorso, potevano trovare applicazione agli edifici moderni.

E', invece, dal punto di vista dei doveri dell'Amministratore, che ci sono le novità più interessanti ed importanti.

L'Amministratore dovrà garantire:

- Contabilità trasparente
- Sicurezza dell'edificio
- Professionalità certificata.

La contabilità trasparente è assicurata da principi contabili sempre più vicini a quelli aziendali – la movimentazione del conto corrente intestato al condominio dovrà sempre rispecchiare le scritture contabili, con l'obbligo di registrare i movimenti contabili entro trenta giorni – disponendo il rendiconto annuale allegando lo Stato Patrimoniale e la relazione dell'Amministratore.

La legge del 10/2/2013, che ha interessato la riforma delle professioni non regolamentate e che riguarda anche gli Amministratori di condominio, evidenzia ai consumatori come sia importante, anche se non obbligatorio, rivolgersi a professionisti certificati con polizza di responsabilità civile.

Infatti fra gli obblighi nuovi posti a carico dell'Amministratore, vi è quello di possedere una polizza di responsabilità civile ed una a tutela dei condomini stessi per contabilità errata, manutenzioni mancanti o impianti non conformi con la legge, nonché Polizza a copertura rischi penali limitatamente alle spese legali di difesa ed eventuali sanzioni, per depenalizzazione ed oblazione.

La riforma impone all'Amministratore di adeguare le proprie polizze nei casi di lavori straordinari di una certa rilevanza ed in base all'entità dell'opera.

Come sopra evidenziato, la riforma del Condominio comporta numerosi e nuovi adempimenti per i quali sarà necessaria la completa riorganizzazione del lavoro dell'Amministratore.

Tutte le modifiche apportate dalla riforma sono indirizzate alla massima tutela dei condomini e, seppur molto gravose sul piano operativo, devono essere attivate al più presto.

SEGUE RETRO

In questo senso comunichiamo che lo Studio ha già in corso l'adozione di tutte le necessarie modifiche organizzative e la predisposizione di tutta la modulistica e le misure richieste dalla nuova normativa, pur cercando di semplificare il più possibile le richieste burocratiche ai condomini.

Per opportuna memoria, riportiamo le più importanti novità con obblighi di legge posti a tutela dei condomini:

- 1) - Formazione permanente in capo all'Amministratore.
- 2) - Utilizzo esclusivo di C/C Bancario condominiale per tutte le operazioni condominiali, con invito ai condomini di versare esclusivamente direttamente le quote sul c/c Bancario intestato al Condominio facendo uso, possibilmente, degli appositi Mav rilasciati dallo Studio.
- 3) - Tenuta del nuovo registro di contabilità.
- 4) - Tenuta del nuovo registro di nomina o revoca dell'Amministratore.
- 5) - Tenuta del nuovo registro di anagrafe condominiale.

A tale proposito alleghiamo alla presente apposita scheda "A + B". Lo Studio sarà a disposizione per ogni chiarimento tenuto conto della complessità della raccolta di tali dati. La sicurezza dell'edificio verrà migliorata, essendo questo un elemento completamente a carico dell'Amministratore, dalla raccolta di tutti i dati riguardanti le parti comuni e le parti private, mettendo in evidenza quelle che sono le lacune da colmare - come rilascio di apposita scheda da un Ente Certificatore -

Quanto alle parti private, si segnala che la scheda che verrà presentata, richiede obbligatoriamente per legge una dichiarazione, sottoscritta dal proprietario, inerente la rispondenza ai criteri di sicurezza e delle leggi sulla messa a norma degli impianti. Tale sottoscrizione comporta assunzione delle responsabilità di legge e dunque lo Studio è in grado di segnalare ai condomini, che volessero verificare l'adeguamento e la congruità dei propri beni, i nominativi di tecnici specializzati ed autorizzati al rilascio di certificazioni in materia.

- 6) - Rilascio di attestazioni relative allo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso o Decreti ingiuntivi emessi per il recupero delle rate condominiali.
- 7) - Archiviazione e conservazione per la durata di anni 10 della documentazione contabile e tecnica.
- 8) - Obbligo dell'Amministratore di depositare ricorso per Decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi entro 6 mesi dalla avvenuta approvazione del rendiconto.
- 9) - Obbligo dell'Amministratore di presentare la contabilità entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio.
- 10) - Obbligo dell'Amministratore di fornire una copertura finanziaria.

Ringraziando per la collaborazione, porgo distinti saluti.

Allegato: Scheda A + B

L'AMMINISTRATORE
STUDIO MONTI SRL