



Zavattaro Rag. Giancarlo
giancarlo@zavattaro-romiti.it

Romiti Rag. Michele
michele@zavattaro-romiti.it

Zavattaro Dr. Emanuele
emanuele@zavattaro-romiti.it

A tutti i Condomini interessati

L o r o S e d i

Come sicuramente avrà già appreso dai mezzi di informazione la Commissione Giustizia del Senato in data 20/11/2012 ha approvato, in sede deliberante, la legge che cambia le regole per la gestione della vita condominiale.

Una riforma storica di una disciplina che risale al 1942 e che tocca direttamente la vita quotidiana di molti milioni di famiglie.

Le nuove disposizioni, contenute nella Legge n. 220 del 11/12/2012, entreranno però effettivamente in vigore dal **18/06/2013** (sei mesi dopo la data di pubblicazione della legge in Gazzetta Ufficiale).

Le novità interessano diversi aspetti della vita condominiale: il quorum delle assemblee è reso più snello per prendere decisioni più rapide ed evitare ingessature, l'amministratore deve essere un professionista qualificato e trasparente, la possibilità per i singoli condomini di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato, l'obbligo di tenuta di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio, più controlli contro i condomini morosi e sanzioni più pesanti (da € 200,00 a € 800,00) per chi viola il regolamento condominiale, quorum rivisti per energie rinnovabili e videosorveglianza e molto altro ancora. Ho ritenuto comunque opportuno allegare alla presente un elenco sintetico delle principali novità previste dalla riforma in modo che ciascun condomino possa così approfondire gli argomenti di proprio interesse.

Tra le varie novità l'art. 10 della legge di riforma ha sostituito l'art. 1130 del codice civile, introducendo, al comma 1 - punto 6), tra i vari obblighi dell'amministratore, anche quello di *"... curare la tenuta del **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. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili...."*.

Pertanto, al fine di adempiere all'obbligo di predisposizione del nuovo Registro di Anagrafe Condominiale previsto dalla legge, La invito a consegnarmi entro **2 mesi** dal ricevimento della presente i seguenti documenti:

1. scheda rilevamento dati per compilazione registro anagrafe condominiale (c.1.6, art. 1130 c.c.);
2. visura catastale aggiornata per ciascuna unità immobiliare posseduta;
3. copia documento d'identità (in corso di validità) di ciascun proprietario/titolare diritto reale o personale di godimento;
4. copia della tessera del codice fiscale di ciascun proprietario/titolare diritto reale o personale di godimento;
5. copia delle dichiarazioni di conformità e/o certificazioni relative alla sicurezza di ogni singola unità immobiliare (impianto elettrico, impianto gas/idraulico, modifiche strutturali, ecc.);

Per i proprietari diversi dalle persone fisiche ed aventi personalità giuridica (società di capitali, società di persone, Enti, Associazioni, ecc.) i documenti da consegnare di cui ai punti n. 3) e 4) dovranno essere rispettivamente:

- copia documento d'identità (in corso di validità) del legale rappresentante della Società/Ente;
- copia del certificato di attribuzione del codice fiscale, atto costitutivo o visura CCIAA (non anteriore di 3 mesi);

Colgo inoltre l'occasione per comunicarLe, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 1129 c.c., che tutta la documentazione condominiale ed in particolare il “**Registro di Anagrafe Condominiale**”, il “**Registro dei Verbali d'Assemblea**”, il “**Registro di Nomina/Revoca dell'Amministratore**” ed il “**Registro di Contabilità**” sono conservati presso lo Studio Associato ZAVATTARO e ROMITI in Pontremoli (MS) Via Roma n. 50 – tel 0187-832391 – fax 0187-461228 – e-mail condomini@zavattaro-romiti.it .

I condomini ed i terzi (aventi diritto) possono, previa richiesta, prenderne gratuitamente visione od ottenere copia firmata dall'amministratore dietro rimborso del costo di riproduzione nei seguenti giorni ed orari:

Lunedì	dalle ore 9,00 alle ore 12,00	e -----
Martedì	dalle ore 9,00 alle ore 12,00	e dalle ore 16,30 alle ore 18,00
Mercoledì	dalle ore 9,00 alle ore 12,00	e -----
Giovedì	dalle ore 9,00 alle ore 12,00	e -----
Venerdì	dalle ore 9,00 alle ore 12,00	e -----

La informo comunque che il mio studio, in un'ottica di trasparenza, che ora la riforma ha sicuramente voluto rafforzare, ha già attivato da diverso tempo un sito web al quale ciascun condomino può accedere, tramite password riservata, per visionare, prelevare o consultare vari documenti riferiti al proprio edificio quali ad esempio: verbali delle assemblee, rendiconti delle gestioni, regolamento di condominio, polizza assicurativa, estratti conto personali, ecc.

Qualora tale servizio sia di Suo interesse La invito a visitare il sito web www.zavattaro-romiti.it e seguire le istruzioni per richiederne l'attivazione.

Confidando nella Sua collaborazione rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Pontremoli, 10 aprile 2013

L'Amministratore
CdL Rag. Michele Romiti





“RIFORMA DEL CONDOMINIO” – LEGGE N. 220 DEL 11/12/2012

ELENCO SINTETICO DELLE PRINCIPALI NOVITA' IN VIGORE DAL 18/06/2013

Accesso agli atti. Sancito il diritto dei singoli condòmini di accedere ai documenti del condominio e ottenerne copia.

Amministratore. Nomina obbligatoria quando i condòmini sono più di otto. Possesso di polizza di R.C. professionale su richiesta dell'assemblea. Passaggio di consegne senza ulteriore compenso. Rinnovo tacito dell'incarico annuale, salvo delibera di revoca. Specifica analitica delle competenze all'atto della nomina o rinnovo, pena la nullità dell'incarico. Nomina di amministratore anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica. Obbligo per l'amministratore di adempiere agli obblighi fiscali del condominio. Redazione del rendiconto entro 180 giorni. Possesso di requisiti morali pena la revoca: assenza di precedenti reati contro il patrimonio, non deve essere stato sottoposto a misure di prevenzione e non deve risultare protestato. Possesso di requisiti professionali: diploma di scuola media di secondo grado e corso di formazione e aggiornamento professionale.

Animali. I regolamenti di condominio non possono vietare la detenzione degli animali domestici. Al riguardo va comunque precisato che la Commissione Giustizia, con apposito ordine del giorno, ha rilevato come il divieto in parola non riguarda i regolamenti cosiddetti contrattuali che sono approvati da tutti i condòmini con l'adesione al regolamento formulato dal costruttore prima della costituzione del condominio, ovvero con una deliberazione assembleare unanime, perché la disposizione è collocata all'interno dell'articolo che disciplina il regolamento condominiale. Tale formula di compromesso è di fondamentale importanza perché consente da un lato di rispettare la sensibilità degli amanti degli animali, e dall'altro, in coerenza con i principi di autonomia contrattuale (articolo 1322 del codice civile), consente ai condòmini di deliberare all'unanimità limitazioni ai diritti dominicali loro spettanti avuto riguardo allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda l'efficacia nei confronti dei terzi, occorre ricordare che il carattere reale delle limitazioni convenzionali della proprietà nel condominio determina la loro opponibilità agli acquirenti a titolo particolare delle unità immobiliari, purché tali limitazioni risultino trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari a norma dell'articolo 2643 del codice civile e ciò si verifica quando sia trascritto il regolamento, ovvero quando sia trascritto l'atto di acquisto che indichi, con precisione, i vincoli a cui è sottoposto il bene oggetto della compravendita. In assenza di trascrizione, i vincoli saranno opponibili solo quando l'acquirente li abbia espressamente accettati.

Antenne. Riconosciuto il diritto del singolo condòmino alla ricezione radiotelevisiva con impianti individuali.

Avviso di convocazione. Invio tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano. Annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Consiglio di condominio. Possibilità di nomina del consiglio di condominio di 3 membri (se edificio con più di 11 unità immobiliari).

Contabilità. Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria. Conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore.

Conto Corrente Condominiale. Tutti i flussi finanziari del condominio (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c intestato al condominio.

Delega. Obbligo della forma scritta. Limitazione di delega: in caso di più di 20 condòmini il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e 1/5 del valore. Divieto di delega all'amministratore. In caso di supercondomini, all'assemblea dei condòmini partecipa un delegato per edificio quando per ogni condominio autonomo si abbiano più di 60 partecipanti.

Destinazione d'uso parti comuni. Il nuovo art. 1117-ter prevede il cambio della destinazione d'uso delle parti comuni con il voto dei 4/5 dei partecipanti e 4/5 del valore, il tutto con un nuovo e preciso iter di convocazione assembleare.

Distacco dall'impianto centralizzato. Il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Impianti di energia da fonti rinnovabili esclusivi. Possibilità di installare impianti di energia da fonti rinnovabili ad uso esclusivo su lastrici tetti comuni con attività di solo controllo da parte dell'assemblea ma senza autorizzazione.

Innovazioni. Il quorum deliberativo è ridotto alla maggioranza degli intervenuti + ½ del valore per innovazioni di particolare interesse sociale: sicurezza, salubrità, barriere architettoniche, contenimento energetico, impianti di energie rinnovabili, parcheggi, impianti di ricezione radiotelevisivi e telematici centralizzati. Nuovo l'iter di convocazione specifico. Per le innovazioni ordinarie è richiesto il voto della maggioranza degli intervenuti per almeno 2/3 del valore.

Lavori su parti esclusive. Prevista la preventiva comunicazione all'amministratore per interventi su parti di proprietà o uso individuale.

Mediazione. Disciplinato il rito della media-conciliazione in materia di condominio, con relativi obblighi dell'amministratore.

Morosità e decreto ingiuntivo. Obbligo per l'amministratore di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa assembleare.

Parti comuni. Il nuovo art. 1117 c.c. annovera tra le parti comuni anche gli impianti di ricezione radiotelevisivi, di flussi telematici e i sottotetti con caratteristiche strutturali e funzionali comuni. Previsto il concetto di multiproprietà con godimento periodico. Perché un bene utile a tutti i condòmini non sia da ritenersi parte comune, occorre una espressa previsione contraria da parte del titolo. La divisione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1119 cc può avvenire solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Procedure concorsuali. I crediti del condominio, ove esigibili ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. 1° comma, sono ritenuti prededucibili e preferiti ai crediti privilegiati e chirografari durante le procedure concorsuali. Novità, questa, tra le più interessanti e poco divulgata.

Quorum costitutivo. Abbassato il quorum costitutivo di prima convocazione alla maggioranza dei partecipanti per 2/3 del valore. Fissato chiaramente il quorum costitutivo in seconda seduta in 1/3 del valore dell'edificio e 1/3 dei partecipanti.

Quorum deliberativo generico per seconda convocazione. Maggioranza degli intervenuti per almeno 1/3 del valore.

Registri. Obbligo di tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità.

Sanzioni previste dal regolamento. Incremento delle sanzioni da € 200 e fino a € 800 in caso di recidiva.

Sito web condominiale. Attivazione di sito web condominiale con esportazione dei dati contabili e dei verbali, su richiesta dell'assemblea.

Solidarietà dei condòmini nelle spese. Vincolo di solidarietà dei condòmini verso i terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione dei morosi. Comunicazione dei morosi ai fornitori creditori. Obbligo di solidarietà nelle spese tra nudo proprietario e usufruttuario

Supercondominio. Il nuovo art. 1117-bis prevede l'applicabilità della legge al supercondominio.

Tabelle millesimali. Rettifica o modifica delle tabelle all'unanimità. Modifica o rettifica maggioranza nei casi di errore, alterazione per più di 1/5 anche di una sola u.i. per innovazioni o sopraelevazioni con spese a carico di chi ha dato luogo alla variazione. In caso di revisione giudiziaria non è previsto il litisconsorzio necessario. Estesi gli stessi principi anche alle tabelle convenzionali.

Videosorveglianza. L'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni è approvata con la maggioranza degli intervenuti e 1/2 del valore.

Manutenzioni straordinarie. Obbligo di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori di manutenzione straordinaria o innovazioni deliberate dall'assemblea.

**SCHEDA RILEVAMENTO DATI PER COMPILAZIONE
REGISTRO ANAGRAFE CONDOMINIALE**

(ai sensi dell'art. 1130 cod.civ. come modificato dall'art.10 della legge 11/12/2012, n. 220)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

Condominio:	
Via :
Comune:
Cod.fiscale:

SCHEDA N°	DATA CONSEGNA
FIRMA AMMINISTRATORE PER RICEVUTA	

DATI ANAGRAFICI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

1° INTESTATARIO	Cognome :	Nome :		
	Codice fiscale:	Titolo :		
	Residenza :			
	Domicilio:			
	Telefono fisso:	Telefono cellulare privato:	Fax:	
	Email :	PEC:		
2° INTESTATARIO	Cognome :	Nome :		
	Codice fiscale:	Titolo :		
	Residenza :			
	Domicilio:			
	Telefono fisso:	Telefono cellulare privato:	Fax:	
	Email :	PEC:		
3° INTESTATARIO	Cognome :	Nome :		
	Codice fiscale:	Titolo :		
	Residenza :			
	Domicilio:			
	Telefono fisso:	Telefono cellulare privato:	Fax:	
	Email :	PEC:		

DATI CATASTALI RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

UNITA' IMM.	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Sezione:
	Categoria:	Classe:	Consistenza:	Rendita catastale:
	Atto di provenienza e relativi estremi :			
	Millesimi generali di proprietà:	Destinazione d'uso:		
CANTINA	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Sezione:
	Categoria:	Classe:	Consistenza:	Rendita catastale:
	Atto di provenienza e relativi estremi :			
	Millesimi generali di proprietà:	Destinazione d'uso:		
AUTORIM.	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Sezione:
	Categoria:	Classe:	Consistenza:	Rendita catastale:
	Atto di provenienza e relativi estremi :			
	Millesimi generali di proprietà:	Destinazione d'uso:		

DATI RELATIVI ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARE E PERTINENZE COLLEGATE				
DATI SICUREZZA	Impianto Elettrico	SI	NO	Dichiaraz. di Conformità/Rispondenza rilasciata in data :
	Impianto Gas	SI	NO	Dichiaraz. di Conformità/Rispondenza rilasciata in data :
	Impianto Idraulico/Riscaldamento	SI	NO	Dichiaraz. di Conformità/Rispondenza rilasciata in data :
	Impianto Condizionamento	SI	NO	Dichiaraz. di Conformità/Rispondenza rilasciata in data :
	Altro:	SI	NO	
	Altro:	SI	NO	
	Altro:	SI	NO	

DATI SUL CONTRATTO DI COMODATO/LOCAZIONE/LEASING

DETTENTORE	Cognome :		Nome :		
	Codice fiscale:		Titolo :		
	Residenza :				
	Domicilio:				
	Telefono fisso:		Telefono cellulare privato:		Fax:
	Email :		PEC:		
	Tipo ed estremi titolo detenzione :				

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

Il/ I sottoscritto/i, in qualità di proprietario/comproprietari dell'unità immobiliare facente parte del Condominio sopra indicato, valendosi delle disposizioni di cui all'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni, consapevole/i delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni dagli artt. 483, 495 e 496 del codice penale, dichiaro/dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, la veridicità e correttezza dei dati sopra esposti e si impegna/impegnano altresì :

- a comunicare ogni eventuale variazione dei dati sopra riportati entro e non oltre 60 gg. consapevole/i che in caso di mancata comunicazione l'Amministratore provvederà a recuperare i dati con spese a proprio carico come previsto dall'art.10, comma 1.6, L.220/2012;
- informare preventivamente l'Amministratore, ai sensi dell'art. 6, L.220/2012, che ne riferirà nella prima assemblea utile, l'intenzione di eseguire opere o interventi sulle parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c.;
- autorizzare l'uso dei dati riportati nel presente modulo nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 (Privacy) dichiarando di averne ricevuto la relativa informativa;

_____, _____

Firma leggibile del 1° intestatario: _____

Firma leggibile del 2° intestatario: _____

Firma leggibile del 3° intestatario: _____

ANNOTAZIONI ED INFORMAZIONI PER LA COMPILAZIONE

Nella sezione **“DATI ANAGRAFICI RELATIVI ALLA PROPRIETA’ ”** dovranno essere indicate le generalità complete (cognome e nome, codice fiscale, residenza o domicilio) di ogni proprietario di ciascuna unità immobiliare facente parte dell’edificio condominiale, prestando particolare attenzione all’evenienza, tutt’altro che remota, che essa sia oggetto di comunione (tra coniugi, ereditaria, convenzionale).

Analogamente dovrà procedersi nel caso in cui l’unità immobiliare sia oggetto di un diritto reale di godimento (usufrutto e nuda proprietà, uso od abitazione, diritto di superficie). Nel caso in cui i comproprietari fossero più di 3 si dovrà provvedere a compilare un’ulteriore scheda.

Nella sezione **“DATI CATASTALI RELATIVI ALL’UNITA’ IMMOBILIARE”** dovranno essere indicati gli estremi di identificazione catastale dell’unità immobiliare (foglio, particella, subalterno) e delle eventuali pertinenze (cantina, autorimessa). Nel caso di più unità immobiliari autonome (abitazioni, uffici, negozi) possedute all’interno dello stesso condominio dovrà essere compilata una singola scheda per ogni unità immobiliare.

Per quanto riguarda i **“DATI RELATIVI ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE”** risulta maggiormente problematica l’individuazione del contenuto relativo alle “condizioni di sicurezza” dell’unità immobiliare, atteso che la stesura definitiva della riforma ha eliminato i poteri ispettivi dell’amministratore sulle proprietà esclusive, finalizzati esattamente alla verifica del rispetto della normativa in materia di sicurezza, che gli erano stati attribuiti dal disegno di legge approvato dal Senato il 26.1.2011 (art. 1122 bis).

Certamente, dovrà essere annotata l’esistenza di situazioni rilevanti sotto il profilo evidenziato di cui si venga a conoscenza, connesse all’utilizzo dell’unità immobiliare, o d alla presenza al suo interno di beni od impianti che presentino specificità, e così – ad esempio - di situazioni concernenti la sicurezza:

- strutturale (muri portanti, travi e pilastri);
- dell’impianto elettrico e di terra;
- dell’impianto a gas (metano o gpl);
- dell’impianto di riscaldamento ed evacuazioni fumi (gas, caldaie e canne fumarie);
- antincendio (per attività soggette alle procedure di prevenzione incendi o comunque per luoghi di lavoro, cioè con presenza di dipendenti);
- impiantistica per apparecchi con rischio di esplosione (apparecchi in pressione di tipo industriale, artigianale, medico, bombole, ecc.);
- dei luoghi di lavoro o attività diverse.

Nella sezione **“DATI SUL CONTRATTO DI COMODATO/LOCAZIONE/LEASING”** dovranno essere indicate, come previsto dalla norma, le generalità dei titolari di diritti personali di godimento, quali devono considerarsi i conduttori ed i comodatari .

La riforma introduce l’obbligo di comunicare all’amministratore la variazione dei dati (sia attinenti la sfera soggettiva del proprietario o altro titolare di diritto reale o personale di godimento, sia attinenti l’unità immobiliare), in forma scritta, entro il termine di sessanta giorni.

La norma non indica il destinatario di tale obbligo, che dunque può essere individuato sia nel soggetto che abbia ceduto, sia in quello che abbia acquisito, un diritto fra quelli previsti; lo scopo cui la disposizione tende può considerarsi comunque realizzato anche in presenza di comunicazione proveniente da altro soggetto qualificato, quale, ad esempio, il Notaio che abbia stipulato un atto rilevante nel senso indicato.

Nel caso in cui alcuno provveda alla detta comunicazione, l’amministratore dovrà inoltrare all’interessato, a mezzo lettera raccomandata, richiesta di fornire le informazioni necessarie alla tenuta del registro.

Decorso inutilmente trenta giorni dalla richiesta, l’amministratore potrà procedere ad acquisire direttamente i dati occorrenti tramite i competenti uffici (anagrafe comunale, catasto, conservatoria dei registri immobiliari), addebitandone ai responsabili il costo (che dovrà pertanto essere adeguatamente documentato).