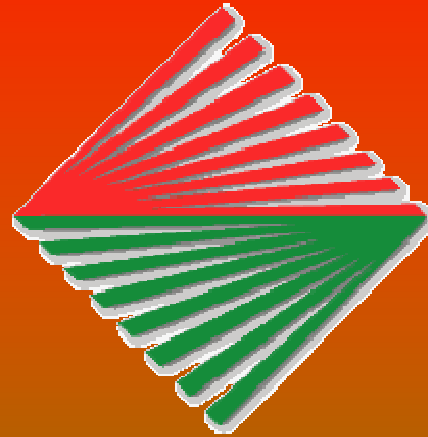


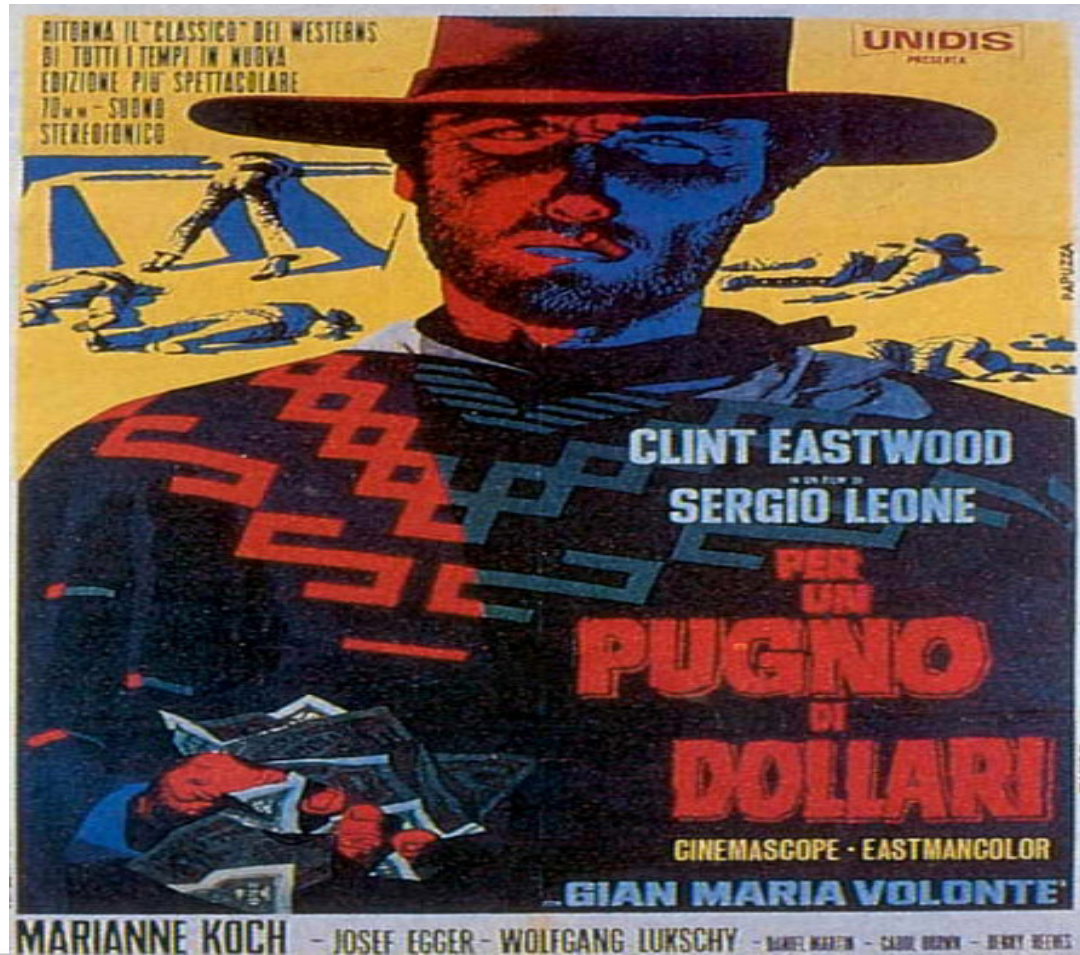
ANACI VERONA
presenta



**“L’AMMINISTRATORE NELLA
RIFORMA DEL CONDOMINIO”**

A cura del Centro Studi ANACI Verona

PER UN PUGNO DI DOLLARI (ovvero per due anni di gestione...)



ANACI Verona


Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Nuovo Art. 1129, Le novità:

1) Nomina dell'amministratore:

Anche l'amministratore dimissionario o revocato può rivolgersi all'A.G. per la nomina d'ufficio del suo successore.

Nuovo Art. 1129, Le novità:

2) **Indicazione dati amministratore:**

Alla nomina o conferma l'amministratore deve dichiarare:

- a) I propri dati anagrafici
- b) Ubicazione
- c) Denominazione
- d) Codice fiscale degli altri condomini amministrati
- e) Il locale dove si trovano i registri commi 6 e 7
- f) I giorni e le ore per l'accesso, visione ed estrazione copie documenti
- g) Attestazione di conformità di tali documenti all'originale da parte dell'amministratore

Nuovo Art. 1129, Le novità:

3) Pubblicità dati all'entrata del condominio:

Le generalità, i recapiti anche telefonici ed i dati relativi alla garanzia (V comma) devono essere apposti all'ingresso del condominio.

Nuovo Art. 1129, Le novità:

4) L'amministratore "fai da te" non ha l'obbligo di polizza...

Infatti in mancanza di amministratore "la persona che svolge funzioni analoghe" deve solo indicare generalità e recapiti telefonici. Nessuna menzione della polizza...

Nuovo Art. 1129, Le novità:

5) Amministratore professionista ? No polizza, no party!

Infatti “salva dispensa dell’assemblea” l’amministratore deve prestare “idonea garanzia” per:

Le responsabilità e gli obblighi derivanti dall’espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli obblighi prevedibili della gestione annuale;

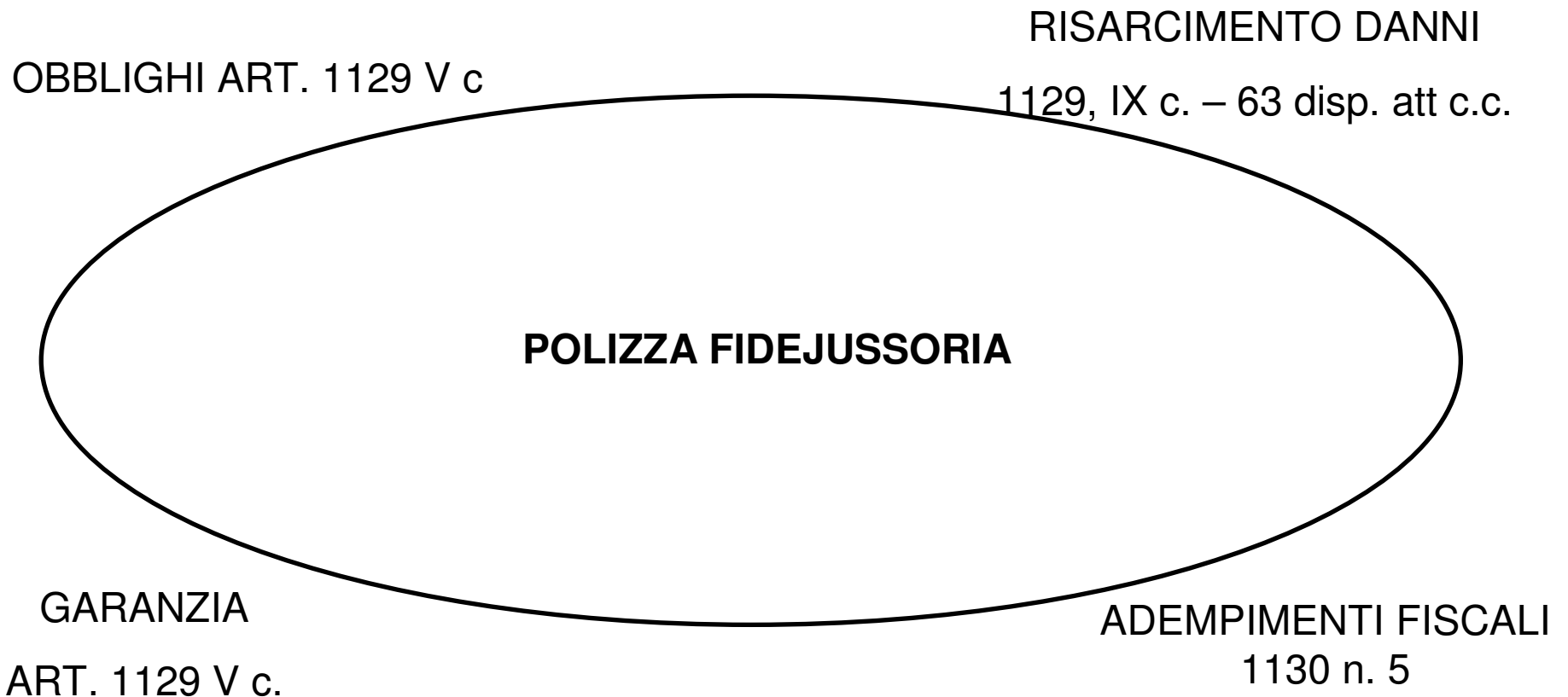
Se manca la garanzia, la nomina è priva di efficacia;

Nuovo Art. 1129, Le novità:

6) Amministratore professionista ? No polizza, no party! Anche per le manutenzioni straordinarie

Infatti l'amministratore è tenuto inoltre a prestare idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi al medesimo imputabili derivanti da incarichi di **gestione straordinaria** del condominio per un valore non inferiore agli oneri della medesima

In realtà è la garanzia fidejussoria



Nuovo Art. 1129, Le novità:

7) Il conto corrente condominiale

- Il condominio deve avere un proprio c/c;
- Tutte le somme devono ivi transitare;
- I condomini devono avere la possibilità di consultazione del conto periodicamente;
- Se >9 u.i., l'assemblea può indicare limiti e modalità di prelievo delle somme da parte dell'amministratore eventualmente indicando un condomino con potere di firma congiunta

Nuovo Art. 1129, Le novità:

8) Il passaggio delle consegne



- Obbligo di consegna immediata della cassa, libro verbali, documenti relativi alla riscossione delle quote e documentazione urgente, al nuovo amministratore;
- Il compenso dell'amministratore già comprende i COSTI delle operazioni necessarie alla sua successione
- In ipotesi di revoca alla prima scadenza è dovuto all'amministratore il compenso per i successivi 20 giorni per il completamento delle operazioni di rendiconto e di successione dell'incarico

Nuovo Art. 1129, Le novità:

9) Il recupero delle quote condominiali



- Obbligo di agire entro 4 mesi con decreto ingiuntivo, salva espressa dispensa assembleare;
- In mancanza l'amministratore risponde insieme ai morosi delle somme non riscosse e dei danni derivati

Nuovo Art. 1129, Le novità:

10) Durata biennale dell'incarico

- Salvo diversa delibera l'amministratore dura in carica DUE anni.
- Quindi la "nomina amministratore" può essere inserita come punto o.d.g. ogni 2 anni

Nuovo Art. 1129, Le novità:

11) L'amministratore va a casa:

- In caso di mancata/incompleta di indicazione dei dati della sua azienda
- a) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- b) la mancata esecuzione di un provvedimento giudiziario;
- c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al sesto comma;
- d) la gestione secondo modalità che generano possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore ovvero quelli di altri condomini gestiti dal medesimo;
- e) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- f) l'aver omesso di agire ai sensi del decimo comma per la riscossione forzata delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di coltivare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva» .

Nuovo Art. 1130, Le novità:

1) Obblighi aggiuntivi dell'amministratore:

- Eseguire gli adempimenti fiscali (rientra così nel vostro compenso);
- Tenuta dei seguenti registri:
 - a) Anagrafe condominiale (cf e dati catastali per ciascuna u.i. e diritti reali/personali)
 - b) Registro dei verbali dell'assemblea;
 - c) Registro di nomina e revoca dell'amministratore;
 - d) Registro della contabilità (colonna entrate / colonna uscite)
- Affissione per almeno 30gg ex art. 1117 ter dell'avviso di convocazione dell'assemblea per la modifica/vendita delle parti comuni;
- Certificare, al condomino che ne fa richiesta, lo stato patrimoniale e informazione sulle azioni giudiziarie in corso

Il nuovo Art. 1130 bis

1) Il rendiconto, per cassa e competenza:

- Il rendiconto è redatto secondo il criterio di cassa e competenza;
- Il rendiconto deve indicare i fondi e le riserve previste;
- Dev'essere accompagnato da relazione esplicativa;
- I documenti giustificativi relativi devono essere conservati per dieci anni;

Nuovo Art. 63 disp. att. c.c.

1) Altri OBBLIGHI dell'amministratore:



- Comunicare ai creditori il nome dei condomini morosi
- Se i condomini in regola subiscono pregiudizio possono rivalersi contro l'amministratore
- L'amministratore risponde dei danni se non comunica ai creditori insoddisfatti il nome dei condomini morosi

Nuovo Art. 67 disp. att. c.c.

Voto in assemblea ? No grazie

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea

Nuovo Art. 71 disp. att. c.c.

L'ELENCO PUBBLICO DEGLI AMMINISTRATORI

- **L'elenco viene tenuto presso le CCIAA**
- Iscrizione obbligatoria per amministratori;
- Alle CCIAA vanno comunicati/aggiornati anche i dati dei condomini amministrati
- Mancata/inesatta iscrizione all'elenco non dà diritto a compenso;
- Mancata inesatta iscrizione → sanzione da 200 a 1000€ per persone fisiche; da 2000 a 10000€ per le società;



Grazie per l'attenzione

Per ulteriori informazioni scrivere a

info@anaci-verona.it

ANACI Verona
www.anaci-verona.net