

LA CASA IN CONDOMINIO I DIRITTI DEGLI UTENTI

*LE PROPOSTE, L'INIZIATIVA
ED I SERVIZI DEL SUNIA E DELL'APU
PER GARANTIRE QUALITA',
EFFICIENZA E TRASPARENZA
DELLE GESTIONI CONDOMINIALI*

a cura di APU e SUNIA
e-mail:sunia@sunia.it - apu@apu.it

Finito di stampare nel mese di aprile 2005
dalla C.G.E. srl - Roma

INDICE

1. SUNIA E APU:	
Verso la Federazione Utenti Casa	pag. 3
2. Che cosa è l'APU?	
la proposta politica, le attività ed i servizi dell'APU	4
3. Quale riforma del condominio:	
Le proposte del Sunia e dell'APU	10
4. Amministrazione di qualità: ecco le regole	
normativa sulla qualità e trasparenza nell'amministrazione condominiale	13
5. ... E i conti tornano: per un bilancio chiaro e trasparente	
le regole e gli schemi di bilancio	19
6. ... Stop alle liti condominiali: un progetto di conciliazione	
le regole per garantire una migliore convivenza civile nel condominio	21
7. Un regolamento al servizio dell'utente e che rispetti l'ambiente	
scelta di alcuni articoli del regolamento condominiale tipo elaborato dall'APU	23
8. Quattro formule APU per un'amministrazione garantita e controllata	
l'amministrazione condominiale diretta; l'amministrazione dei condomini misti pubblico/privati; l'amministrazione condominiale professionale coordinata; la revisione ed il controllo contabile e della gestione	27
APPENDICE:	
Le norme del codice civile	31
Sintesi delle normative esistenti	44
imposte e scadenziario	47
maggioranze condominiali	53
sicurezza degli immobili e degli impianti	55
calcola il valore della nuda proprietà	59
delega e convocazione	60
lettera tipo convocazione-costituzione condominio	61
i corsi di formazione	63
Sunia e Apu a Roma e provincia	64

SUNIA E APU: VERSO LA FEDERAZIONE UTENTI CASA

Il Sunia e l'Apu hanno deciso di avviare un processo federativo che, sottoposto alla verifica ed alla approvazione dei rispettivi organismi dirigenti e congressuali, dovrà concludersi con la costituzione della Federazione Utenti Casa.

Questa decisione, che già da oggi produce una stretta cooperazione politica ed organizzativa tra il Sunia e l'Apu, è motivata dall'esigenza di rendere più forte la difesa dei diritti sia degli inquilini che dei proprietari utenti, nel loro vivere quotidiano la casa e la città.

Gli inquilini ed i proprietari che vivono nella casa di proprietà, non esprimono interessi contrastanti, ma convergenti: entrambi soffrono della scarsa qualità e trasparenza delle gestioni condominiali; entrambi sono interessati alle problematiche di sicurezza e qualità dei fabbricati e dei relativi impianti; entrambi vivono negativamente le carenze delle infrastrutture e dei servizi sociali dei quartieri nei quali abitano; entrambi soffrono della scarsità di verde e di spazi attrezzati per l'incontro e la socializzazione dei cittadini, in particolare dei bambini e degli anziani.

Non ha senso rappresentare questi comuni interessi con strutture ed attività separate: ecco perché il Sunia (che rappresenta gli inquilini) e l'Apu (che rappresenta i proprietari utenti) hanno deciso di federarsi senza rinunciare, evidentemente, alla rispettiva autonoma rappresentanza degli interessi diversi che gli inquilini ed i proprietari esprimono.

La Federazione Utenti Casa sarà, quindi, la casa comune che assumerà la tutela del diritto all'abitare, rappresentando e difendendo gli interessi di tutti gli utenti del bene casa.

Uniti saremo più forti nel portare avanti le nostre battaglie:

- per condomini con servizi migliori, regole chiare e buoni rapporti civili e sociali, tra gli utenti;
- per fabbricati nei quali si possa vivere in sicurezza e con buoni standard edilizi ed impianti efficienti;
- per quartieri ben collegati al centro della città e servizi (scolastici, ricreativi, di sicurezza, ecc.) di buona e qualificata fruibilità;
- per città liberate dal traffico e dall'inquinamento atmosferico, recuperate e ristrutturare nel patrimonio immobiliare del centro e delle periferie, messe in grado di garantire un'elevata qualità della vita ed i fondamentali diritti di cittadinanza.

CHE COSA E' L'APU?

La proposta politica, le attività ed i servizi dell'APU

LE FINALITA'

L'APU è l'associazione, costituita il 12 maggio 2000 su iniziativa del Sunia e delle Cooperative di abitazione, per rappresentare i diritti e gli interessi di chi abita nella casa di sua proprietà.

Nel corso degli anni, dal dopoguerra ad oggi, la proprietà dell'abitazione è stata fortemente incentivata nel nostro Paese. Molti sono stati i lavoratori dipendenti ed i pensionati che hanno indirizzato i propri risparmi verso l'acquisto della prima casa, spesso a costo di notevoli sacrifici.

Le politiche governative hanno spinto in questa direzione dando, da un lato, poco peso all'edilizia sociale e a forme di incentivo dell'affitto e, dall'altro, favorendo l'acquisto della prima casa.

E' avvenuto così che milioni di famiglie italiane, anche a reddito medio e medio-basso, hanno soddisfatto il loro bisogno-casa attraverso l'acquisizione diretta in proprietà dell'alloggio in cui vivono: tra questi è forte la presenza delle famiglie che, in tutti questi anni, hanno acquisito la proprietà dell'abitazione attraverso la cooperazione e la vendita degli alloggi pubblici.

Da questa realtà emergono nuove domande di tutela individuale e di rappresentanza collettiva, connesse al consumo del bene-casa. Domande che si radicano nello stesso contesto costituzionale in cui sono radicate le esigenze di tutela degli inquilini: il diritto all'abitazione.

In tale ottica l'esigenza di tutela degli utenti-casa (intesi sia quali utenti-proprietari, sia quali utenti-inquilini e, quindi, quali consumatori del bene casa e di tutti i servizi ad esso inerenti) si colloca nel solco di una più generale esigenza di rappresentanza e di tutela del cittadino consumatore nei confronti dei produttori di beni e servizi, delle istituzioni e della pubblica amministrazione.

L'utente-inquilino e l'utente-proprietario sono, allora, categorie non antagoniste che, all'interno della più vasta categoria dei consumatori di beni e servizi, si pongono il diritto all'abitazione (in affitto o in proprietà) in termini non solo di disponibilità dell'alloggio, ma anche di qualificazione delle attività condominiali, di efficienza delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati, di qualità edilizia, urbana e ambientale.

La tutela piena ed efficace di tali categorie non può limitarsi, di conseguenza, alle aree di specificità che hanno sinora caratterizzato l'intervento delle organizzazioni deputate alla loro difesa, ma debbono intrecciarsi ed incontrarsi su un terreno comune di azione.

La tutela dell'utente inquilino e del proprietario-utente non può limitarsi, in buona sostanza, all'intervento sulla locazione o sul condominio, dovendosi estendere alla più complessiva qualità dell'abitare: ne discende la necessità di una rappresentanza globale dell'utente-casa, che si raccordi alla rappresentanza del cittadino- consumatore e che si apre a 360° sull'universo casa, sui suoi problemi, sui servizi e beni la cui fornitura e qualità è ad essa connessa.

LA RAPPRESENTANZA E L'APU

Questi utenti del bene casa hanno affrontato le incombenze della gestione della propria abitazione (il condominio, le imposte, la ricerca di mutui agevolati per interventi manutentivi, ecc.) senza una reale rappresentanza sociale, di cui si riscontra una forte domanda su tutto il territorio nazionale che, fino ad oggi, nessuno ha raccolto.

Con la costituzione dell'Associazione Proprietari Utenti (APU) si intende colmare questo vuoto e dare voce ed organizzazione a chi è proprietario della abitazione in cui vive.

L'APU ha sede in Roma via Gioberti 54 e, sin dalla propria costituzione, stabilisce una stretta relazione con il SUNIA per l'unitarietà delle esigenze e degli interessi espressi dagli inquilini e dai proprietari utenti prima descritta: con il SUNIA ha avviato un progetto di federazione che, nei prossimi anni, porterà alla costituzione della FEDERAZIONE UTENTI CASA.

L'APU nasce con l'obiettivo di divenire in breve tempo l'associazione di riferimento, nel complesso ed articolato mondo dell'associazionismo, dei proprietari utenti della propria abitazione, con i seguenti scopi e finalità fondamentali:

- promuovere tra i proprietari utenti e gli inquilini, nei rapporti condominiali, la cultura della convivenza civile e della partecipazione, favorendo l'esercizio delle capacità di tolleranza e di composizione dei singoli interessi individuali;
- rappresentare le domande dei proprietari che vivono nella propria abitazione, in stretta relazione con gli inquilini, sulle questioni di comune interesse (corretta e trasparente amministrazione, qualità dei servizi, buono stato manutentivo, qualità residenziale, urbana e ambientale, sicurezza degli edifici, degli impianti e delle dotazioni, ecc.);
- rappresentare gli interessi dell'utente proprietario sul versante della conservazione e valorizzazione del patrimonio, di un maggior potere nel rapporto condominiale, di un sostegno nell'attività di compravendita immobili-

- liare anche nei confronti dei soggetti che forniscono servizi di intermediazione e creditizi, di definizione di un'equa fiscalità immobiliare;
- tutelare le esigenze dell'utente proprietario, riaffermandone il ruolo centrale rispetto all'amministratore, in tutti i rapporti condominiali;
- fornire, direttamente o tramite convenzioni esterne, adeguati servizi ai propri associati;
- elaborare, insieme alle altre organizzazioni democratiche dell'utenza, linee e proposte legislative a tutela dell'utenza in generale e dei consumatori.

IL PROGRAMMA DELL'ASSOCIAZIONE

L'iniziativa dell'associazione si sviluppa intorno ai temi che attualmente investono l'utente proprietario, attraverso un costante rapporto dialettico con i soggetti istituzionali e gli interlocutori sociali:

- riforma della legislazione in materia di condominio, che superi la concezione statica del dualismo proprietà individuale / proprietà delle parti comuni e si muova nella direzione di una più specifica tutela dell'abitante utente diretto (a titolo esemplificativo si indicano le questioni della revisione dei meccanismi di formazione delle maggioranze per l'assunzione delle deliberazioni in assemblea, accentuando la tendenza che ha portato alle norme sulla tutela degli handicappati e sul distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento);
- attribuzione specifica di soggettività giuridica al condominio, così da valorizzarne il ruolo anche come soggetto legittimato ad operare per la richiesta di finanziamenti per il recupero edilizio e urbanistico, la dotazione e riqualificazione degli impianti, la realizzazione di parcheggi anche in convenzione con l'ente pubblico;
- intervento legislativo per la definizione dei contenuti minimi ed imprescindibili del rendiconto di gestione condominiale, così da garantire il soddisfacimento delle esigenze di tutela e di trasparenza, che provengono dai proprietari utenti e dagli inquilini;
- disciplina che tuteli adeguatamente i proprietari utenti nell'ambito delle nuove forme di aggregazione condominiale (ad esempio, nel caso di formazione dei cosiddetti condomini misti, ove gli interessi dei singoli condomini si contrappongono agli interessi del proprietario unico detentore di quote maggioritarie oppure nel caso di formazione dei supercondomini, entità condominiali complesse, che hanno già messo alla corda l'attuale normativa);

- ridefinizione del ruolo dell'amministratore, che tenga conto sia delle esigenze di certificazione della qualità del servizio (coerentemente con le indicazioni dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato e con le normative europee), sia delle problematiche inerenti l'evoluzione del mercato della gestione immobiliare, la trasparenza e le esigenze dell'utenza;
- promozione di ulteriori interventi normativi sui temi della qualità e della riqualificazione dell'edificio e del contesto urbano e ambientale(con incentivi fiscali al recupero e al riutilizzo, riduzione dell'aliquota iva, semplificazione delle procedure edilizie per i piccoli – medi interventi);
- innovazione nel campo della sicurezza degli impianti e della stabilità edilizia con l'avvio di un progetto organico che, partendo dai dati che saranno censiti dall'istituendo fascicolo di fabbricato, definisca e favorisca gli interventi incentivati per recuperare il patrimonio abitativo e per porre un freno al degrado ed agli effetti di un progressivo invecchiamento;
- iniziativa verso i comuni per definire una corretta revisione delle classificazioni catastali con l'attuazione del DPR 138 sulla riforma del catasto;
- riforma della fiscalità immobiliare con particolare riferimento alla prima abitazione;
- promozione di interventi tesi alla eliminazione del contenzioso condominiale, che affolla le aule dei tribunali, mediante la formazione di livelli e istanze di conciliazione stragiudiziale anche presso le camere di commercio ed in collaborazione con le associazioni degli amministratori, degli agenti immobiliari, delle imprese edili, ecc;)
- approvazione di una disciplina che elimini le norme vessatorie a tutela degli acquirenti di immobili, con l'introduzione tra l'altro (alla stregua delle normative europee più evolute in proposito) di meccanismi di garanzia fidejussoria a favore dell'acquirente, sia in relazione al prezzo pagato, sia in relazione all'effettivo acquisto dell'immobile;
- regolamentazione per legge delle garanzie nei confronti dell'operato delle agenzie di intermediazione;
- legislazione di tutela e di sostegno in materia di credito e mutui per l'acquisto, per i lavori di recupero, ristrutturazione, manutenzione, ecc.;
- regole e garanzie per la sicurezza e la qualità dell'abitare in particolare nei suoi risvolti ambientali e dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico.

L'associazione si propone, inoltre, di svolgere un preciso ruolo di verifica e di certificazione della qualità dei servizi resi al proprietario utente, sia in rapporto all'uso diretto della propria abitazione, che al più ampio raggio dei servizi e dei beni fruiti in quanto condomino: ciò a partire dalla definizione degli standards di qualità del servizio reso dall'Amministratore.

4.I SERVIZI DELL'ASSOCIAZIONE

L'associazione prevede una quota associativa minima "di ingresso" e poi quote associative ulteriori, in funzione della qualità e della quantità dei servizi di consulenza e assistenza erogati, che potranno essere forniti direttamente dall'associazione, nel rispetto della normativa sulle associazioni senza finalità di lucro, ovvero attraverso professionisti o società che presteranno la loro opera sulla base di una convenzione sottoscritta con l'associazione, che contenga precisi impegni di tutela, salvaguardia e garanzia per l'associato, sia in materia tariffaria che di qualità della prestazione stessa.

Si elencano alcuni esempi di attività delle APU:

assistenza amministrativa e di revisione dei conti

- esame dei rendiconti;
- revisione contabile presso l'Amministratore;
- revisione contabile periodica della gestione condominiale;

assistenza associativa, legale e fiscale

- consulenza dei nostri esperti in sede APU e/o on line;
- redazione di pareri scritti;
- partecipazione all'assemblea condominiale;
- formazione e/o revisione del regolamento condominiale;
- dichiarazione ICI e per agevolazioni fiscali in materia edilizia;
- impugnazione di variazioni catastali;
- erogazione e ricontrattazione mutui;

assistenza tecnica

- formazione e/o revisione delle tabelle millesimali;
- assistenza per le richieste di autorizzazione e concessione edilizia;
- assistenza per le richieste di autorizzazione in sanatoria e varianti in corso d'opera;
- analisi e controllo di preventivi e capitolati d'appalto;
- esame interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sopralluoghi ed accertamenti tecnici;
- redazione capitolati d'appalto;
- direzione lavori;
- assistenza alla redazione del fascicolo di fabbricato;
- assistenza alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

assistenza alla compravendita

- accertamenti catastali;
- visure ipotecarie;
- costituzione e trasferimento di diritti (cessione nuda proprietà, costituzione usufrutto, divisioni ipotecarie, ecc.);
- valutazione e stima immobili;
- redazione contratti preliminari;
- assistenza nei rapporti con agenzie;
- assistenza nei rapporti con imprese e cooperative edilizie;

assistenza assicurativa

- analisi polizze esistenti;
- studio e ricerca coperture assicurative personalizzate.

QUALE RIFORMA DEL CONDOMINIO: Le proposte del SUNIA e dell'APU

La qualità e la trasparenza delle amministrazioni condominiali, quale interesse centrale dell'APU e del SUNIA, non è casuale: le attività condominiali sono una delle questioni di maggiore rilievo per i proprietari utenti ma anche per gli inquilini, gli usufruttuari, i comodatari, i titolari di diritto di abitazione; intorno al condominio ruotano grandi interessi economici; una buona parte delle cause civili riguarda liti condominiali; le attività di recupero edilizio e di riqualificazione urbana, infine, possono svilupparsi ed essere rilanciate solo attraverso una rivalutazione del ruolo dei condomini.

Eppure, malgrado questo rilievo, la normativa legislativa è rimasta sostanzialmente quella del Codice Civile del 1942: è necessaria, quindi, una seria riforma dell'attuale legislazione perché il ruolo del condominio è, in questi anni, profondamente mutato.

Il condominio degli anni '50 e '60, fondato sulla cultura del "buon vicinato", sulla conoscenza reciproca, sulla comune partecipazione alle decisioni e sulla condivisione si è, col passare degli anni, fortemente incrinato.

Da un lato l'evoluzione sociale e culturale della società italiana ha sviluppato tendenze individualistiche e, conseguentemente, si sono ridotte le occasioni ed i luoghi di socializzazione e di aggregazione collettiva; dall'altro (e contestualmente) è sempre più cresciuta la complessità degli edifici in condominio: si è passati da condomini di piccole dimensioni con pochi servizi comuni da gestire, a condomini di grandi dimensioni con molti servizi comuni in gestione (ascensori, riscaldamento, parcheggi e posti auto, verde attrezzato, etc.). Parallelamente a questa riduzione del ruolo di "partecipazione e condivisione" del condominio, sono cresciute le funzioni e le responsabilità dell'amministratore, che spesso è stato visto non come l'amministratore fiduciario dei beni comuni, ma come una figura esterna da cui difendersi.

Amministrare i condomini è diventato, quindi, molto più complesso e questa complessità si è ulteriormente sviluppata, soprattutto negli anni più recenti, col progressivo affermarsi di un ruolo civile e pubblico del condominio.

La legislazione ha affidato ai condomini, ed ai loro amministratori, crescenti responsabilità sociali e pubbliche. Si pensi, tra l'altro, alle leggi per: l'eliminazione delle barriere architettoniche, il risparmio energetico, l'adeguamento degli impianti, i parcheggi, il recupero e le ristrutturazioni edilizie; per non parlare delle recenti normative e proposte di legge sulla sicurezza degli edifici e degli impianti e delle nuove responsabilità delle amministrazioni condominiali, quali sostituti d'imposta e garanti della sicurezza dei cantieri, etc..

Questo ruolo civile e pubblico del condominio ha determinato, in estrema sintesi, tre importanti conseguenze:

Ha reso complessa la figura dell'amministratore condominiale, che risulta sempre più un insieme di diversi profili professionali (tecnico, amministrativo, giuridico, fiscale);

Ha introdotto nel condominio fattori esterni agli "stretti interessi condominiali", ampliando enormemente l'originario ruolo di gestione comunitaria e partecipata dalle parti comuni degli edifici;

Ha esternalizzato, per così dire, la figura dell'amministratore, contribuendo al crescere di una estraneità tra amministratore e condòmini.

Questi nuovi e diversi aspetti del condominio non trovano una equilibrata sintesi nella attuale normativa: serve una riforma che affermi un nuovo equilibrio tra vecchi e nuovi compiti (privati e pubblici) affidati al condominio; una disciplina che non mortifichi nessuna delle sue diverse funzioni e che rilanci il ruolo di partecipazione dei condòmini, arricchendo con contenuti innovativi l'attuale legislazione in materia condominiale.

Solo così si può riportare a sintesi unitaria le diverse disposizioni legislative e dare una risposta equilibrata alle tante fattispecie di edifici in condominio: quelli di piccole e medie dimensioni, i supercondomini, i cosiddetti "condomini misti" che diventano sempre più numerosi, a seguito dei processi di dismissione del patrimonio pubblico.

Richiamo, brevemente e per titoli, i punti centrali che dovrebbero essere risolti da una ragionevole riforma dell'attuale legislazione.

Innanzitutto è necessario definire una chiara e certa personalità giuridica del condominio, che va messo in condizione di agire come entità unitaria e autonoma, nel contesto delle relazioni civili, sociali ed economiche, private e pubbliche. Occorre poi garantire qualità e trasparenza delle amministrazioni condominiali, sia nei riguardi dei condòmini che dei soggetti esterni al condominio: questa qualità e trasparenza va ricercata non tanto con una legislazione più dettagliata, ma con nuove regole che rendano vincolante il riferimento alle normative di qualità UNI o a quelle concordate tra le associazioni della proprietà e degli amministratori immobiliari.

In questo contesto, appare opportuno aggiornare il ruolo degli amministratori condominiali, per far fronte ai nuovi compiti pubblici che la moderna legislazione impone loro.

A tal fine non è necessario, però, ricorrere all'istituzione di un nuovo albo professionale: questo non solo per rispettare le direttive della comunità europea e l'orientamento contrario espresso dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, ma anche perché l'attività di amministratore dei moderni condomini richiede una molteplicità di professionalità difficilmente assimilabili ad un unico albo.

L'esigenza, condivisa, di assicurare trasparenza e accertati requisiti di professionalità e qualità delle prestazioni, può essere assolta attraverso l'istituzione di un Registro Pubblico del Condominio: quest'ultimo, tra l'altro, potrà prevedere la registrazione obbligatoria di alcuni requisiti e regole da garantire nell'assolvimento del mandato di amministratore.

A fronte di questo maggior potere di decisione autonoma dell'amministratore, la nuova legislazione deve fornire garanzie e certezze all'utente proprietario, prevedendo, ad esempio, regole di pubblicità delle decisioni e modelli predefiniti di bilancio preventivo e consuntivo, ma soprattutto riconoscendo e normando il ruolo di rappresentanza e tutela svolto dalle associazioni dei proprietari immobiliari.

Questo ruolo di rappresentanza va, inoltre, riconosciuto e ampliato anche per promuovere una cultura ed una politica della convivenza civile; per fare dei condomini il primo luogo di recupero di socialità, solidarietà ed aggregazione civica ed umana, di cui le nostre città hanno tanto bisogno; è questo un altro aspetto importante di una legislazione di riforma del condominio. Occorre valorizzare le spinte a "parlare" più che a "litigare"; a risolvere con un "accordo ragionevole" più che con una "giusta sentenza" le liti condominiali, dando maggior valore all'istituto della conciliazione stragiudiziale.

Una riforma della legislazione condominiale non può, infine, trascurare l'esigenza di riformulare e stabilire regole e incentivi, che valorizzino il ruolo del condominio nella manutenzione programmata e, più in generale, nelle attività di recupero edilizio, urbano e ambientale delle nostre città.

A tal fine è necessario, tra l'altro: rendere permanente gli attuali benefici fiscali; agevolare l'accesso al credito del condominio; finanziare meccanismi di credito agevolato, per mettere in condizione i proprietari utenti a basso reddito, di partecipare ai costosi interventi di manutenzione e recupero.

Sia il SUNIA che L'APU, sulla base di puntuali proposte elaborate per assolvere le predette esigenze e rispondere ai bisogni espressi dagli inquilini e dai proprietari utenti, hanno avviato un serrato confronto con il Governo ed il Parlamento, al fine di realizzare, nei tempi più rapidi possibili, una riforma dell'attuale legislazione. Questa comune iniziativa ha contribuito ad una accelerazione del dibattito parlamentare sulla riforma che, proprio in questi giorni, sta producendo l'approvazione in sede deliberante, al Senato, di un disegno di legge di modifica del codice civile in materia di condominio.

AMMINISTRAZIONE DI QUALITA': ECCO LE REGOLE

Normativa sulla qualità e trasparenza
nell'amministrazione condominiale

L'APU ed il SUNIA ritengono fondamentale, per l'adeguata tutela dei propri associati, utenti di servizi amministrativi condominiali, adottare le regole e i principi cui dovrebbe attenersi nello svolgimento del mandato professionale di gestione e amministrazione immobiliare e condominiale il soggetto, persona fisica o società, che detto mandato assume per conto dei condomini, dei conduttori, degli utilizzatori a vario titolo d'immobili abitativi in ambito condominiale o comunque di proprietà immobiliare strutturata in forma complessa d'edificio.

La normativa vigente, segnatamente le regole dettate dal codice civile in materia di condominio e contratto di mandato, non garantisce il cittadino utente con un adeguato sistema di controlli e garanzie con particolare riguardo alla certezza e alla qualità della prestazione professionale, affidabilità, competenza e preparazione del fornitore del servizio amministrativo e/o gestionale, possibili rapidi ed efficaci rimedi nel caso di provocati danni con una gestione non oculata e rispettosa delle regole.

L'utenza avverte l'esigenza di una disciplina del mercato delle prestazioni professionali in materia di amministrazione immobiliare attese peraltro le notevoli ed incrementate funzioni che la legge ha affidato in materia di sostituzione di imposta, di sicurezza del lavoro in ambito condominiale, di sicurezza degli impianti, di monitoraggio delle condizioni statiche degli edifici e considerata altresì l'attuale evoluzione delle linee di disciplina e indirizzo delle professioni intellettuali che secondo l'orientamento più volte espresso dall'Autorità Garante della concorrenza e del Mercato dovrà salvaguardare la duplice esigenza della libera concorrenza tra i prestatori di servizi professionali e della piena tutela dell'utente -consumatore finale in merito alla qualità delle prestazioni.

Con il presente documento l'APU ed il SUNIA individuano le funzioni e i requisiti che il servizio di amministrazione condominiale e immobiliare devono assolvere per garantire all'utente effettive uno standard qualificativo delle prestazioni che abbia risposta a principi di trasparenza ed efficacia nella gestione tecnico-amministrativa dei beni e servizi in ambito condominiale e immobiliare, in particolare:

- sulla qualità e quantità dei servizi e delle prestazioni erogati nelle loro diverse forme e sui relativi costi riferiti ad un tariffario;

- sulla gestione amministrativa tecnico contabile ispirata a principi di trasparenza, efficienza, rapidità dei controlli e certezza dei diritti dell'utente consumatore in tal senso;
- sulla salvaguardia-controllo delle condizioni statiche, di sicurezza del fabbricato e di efficienza degli impianti e sulla conseguente gestione dei supporti documentali e informativi a tal fine previsti;
- sulla necessità di perseguire l'obiettivo di composizione stragiudiziale delle vertenze sorte in ambito condominiale

Il perseguimento e raggiungimento dei quattro obiettivi sopra indicati è condizione di base per misurare la rispondenza del servizio condominiale offerto all'interesse dell'utente.

Queste regole si valgono applicano in tutti i rapporti riferibili al mandato di amministrazione condominiale e immobiliare, indipendentemente dalla natura del mandatario, dalla dimensione e dalla destinazione funzionale degli immobili oggetto del servizio. Il loro precipuo scopo e finalità è quello di tendere a scelte di mercato nell'ambito professionale, sia delle persone fisiche con incarico gestionale sia delle eventuali società di servizi amministrativi condominiali -immobiliari, capaci di soddisfare bisogni e aspettative dell'utente condomino/condominio in un ambito di fornitura di servizi che assicurino un alto valore aggiunto, massima copertura dal rischio gestionale, continuità e regolarità dei meccanismi di verifica/controllo, partecipazione dell'utenza alle scelte, acquisizione piena di livelli conciliativi di soluzione delle controversie e vertenze in ambito condominiale e dei rapporti tra condomini e amministrazione.

E' evidente che tali regole possono essere sottoscritte da chi assume l'incarico di amministrazione con apposita formalizzazione contrattuale: le regole possono in tal caso essere adottate, con i limiti e le forme disposte dalla legge, nella sua interezza dall'assemblea di condominio o dal mandante terzo in allegato a uno dei documenti che regolano il rapporto tra Amministratore e mandante (regolamento, mandato, ecc.), costituendo così per i contraenti norma cogente per le rispettive funzioni.

Se invece, come accade per i piccoli edifici gestiti da condomini, non interviene un vero e proprio rapporto contrattuale di mandato le presenti regole possono essere liberamente richiamate da uno o più soggetti direttamente o indirettamente coinvolti nell'amministrazione dell'edificio

DATI E REQUISITI DI BASE

La funzione dell'Amministratore immobiliare e condominiale è basata sul principio legale del mandato e sul presupposto di un rapporto fiduciario e

deve quindi svolgersi nel rispetto di precise regole che dovranno riguardare

- a) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini adottate in conformità della legge e curare l'osservanza del Regolamento di condominio;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse degli utenti e del condominio;
- c) riscuotere i contributi ed erogare i fondi per le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio e la gestione dei servizi riferiti alle parti agli impianti e ai locali comuni;
- d) impegnarsi operativamente per il mantenimento dei requisiti essenziali dell'edificio ponendo in atto ogni altra attività volta a conservare il valore patrimoniale degli immobili e del condominio nel tempo, per la sua salvaguardia urbanistica e ambientale contro ogni iniziativa di sua illegittima trasformazione nell'uso;
- e) favorire scelte di cooperazione tra i diversi soggetti coinvolti, direttamente o indirettamente, nella gestione degli immobili, adoperandosi per evitare che sorgano dissidi tra gli utenti;
- f) Porre in atto ogni possibile azione al fine di risolvere, anche mediante procedure stragiudiziali di conciliazione nell'ambito di scelte in tal senso operate dall'APU anche in collaborazione con il SUNIA, con le associazioni degli amministratori, su tutte le controversie tra gli utenti proprietari fra questi e l'Amministratore, fra loro ed i fornitori e fra tutte le parti che comunque vengano a trovarsi in conflitto nell'ambito degli immobili amministrati.
- g) proporre all'assemblea un'adeguata copertura assicurativa dell'edificio con polizza globale fabbricati;
- h) assicurare un rapporto coi singoli utenti ed eventualmente gestire i reclami degli utenti del condominio
- i) dare informazioni all'utente e, se richieste, alle Pubbliche Autorità nei limiti imposti dalle normative vigenti con particolare riguardo agli obblighi di trasparenza previsti dalla legge 7/8/1990 n.241;
- l) mettere in grado i condomini di prendere visione dei giustificativi di spesa e dell'estratto del conto corrente bancario o postale in qualsiasi momento e consentire per un congruo termine (almeno trenta giorni) prima dell'approvazione del bilancio condominiale l'esame dei conti e della documentazione agli utenti anche a mezzo della propria associazione di tutela e rappresentanza,
- m) organizzare il lavoro dell'eventuale personale del condominio, nell'ambito delle disposizioni di legge vigenti;
- n) escludere ogni interesse personale privato e/o societario, del proprio per-

sonale di studio e dei propri familiari, dai rapporti nascenti dal mandato di Amministratore verso professionisti, imprese, fornitori di servizi e/o mezzi di qualsiasi natura e specie;

- o) custodire il Registro dei verbali fino alla scadenza del mandato e tutta la documentazione da trasmettere all'Amministratore subentrante.
- p) mantenersi costantemente informato su fatti e circostanze riguardante l'immobile amministrato con particolare riferimento alla conservazione della documentazione in grado di descrivere con completezza ed accuratezza i requisiti essenziali dell'edificio, nonché lo stato tecnico-amministrativo del condominio (vedi l'elencazione allegata)
- q) curare il mantenimento della propria formazione professionale aggiornandosi regolarmente sulla legislazione e normativa tecnica e in generale su tutte quelle informazioni e cambiamenti che possono influenzare gli interessi dell'utenza quale:
- r) mantenere il segreto professionale su notizie e fatti inerenti gli utenti, di cui si sia venuto a conoscenza nell'esercizio delle funzioni affidate col mandato;
- s) non commerciare a fini di lucro, anche saltuariamente immobili compresi nel gruppo delle gestioni amministrative a lui affidate;
- t) non essere partecipe, anche se in maniera occulta, ad imprese, società, organismi commerciali, artigianali e/o industriali fornitori dell'immobile condominiale in amministrazione;
- v) non ricevere compensi a titolo di agente di commercio e/o regalie per fornitore al condominio dallo stesso amministrato.

L'amministratore di condominio deve inoltre:

- a) essere maggiorenne di età
- b) possedere una conoscenza multidisciplinare che consenta di individuare e prevenire i rischi nei quali si potrà incorrere nella conduzione di un condominio;
- c) non avere subito condanne per delitti contro il patrimonio;
- d) assicurare un soddisfacente livello qualitativo del personale alle proprie dipendenze;
- e) avere adeguata e sufficiente disponibilità temporale per espletare l'incarico;
- f) garantire un'ampia disponibilità ed un'adeguata reperibilità personale e telefonica;
- g) fornire un'adeguata garanzia e sicurezza per le somme depositate anche attraverso idonea copertura assicurativa o fideiussoria per rischi professionali a tutela degli interessi e diritti degli amministrati;
- h) concordare preventivamente col condominio amministrato il compenso

commisurato all'entità e alla qualità dell'impegno profuso e giustificando l'entrata corrispondente con regolare documento fiscale che comprenderà ogni compenso percepito a qualsiasi titolo e motivazione.

Se nell'espletamento del mandato l'Amministratore si avvalga dell'opera di altri soggetti con compiti professionali (dipendenti, collaboratori, ecc.), tali soggetti dovranno essere qualificati secondo i precedenti requisiti.

LA RACCOLTA DELLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

La sempre crescente mole di adempimenti che la legge pone a carico del condominio si traduce in un costante incremento dei documenti delle certificazioni che la legge o le esigenze e le regole di una corretta amministrazione impongono, o comunque consigliano.

L'elencazione sotto riportata fornisce un quadro tendenzialmente completo dei documenti che il condominio a vario titolo e per diverse ragioni può tenere:

- a) planimetria aggiornata dello stabile condominiale;
- b) elaborato planimetrico con la rappresentazione delle parti e dei locali comuni;
- c) scheda grafico tecnica dell'impianto di riscaldamento centrale e dell'eventuale impianto di aria condizionata;
- d) scheda grafico tecnica dell'impianto di distribuzione dell'acqua;
- e) scheda grafico tecnica dell'impianto di adduzione gas di rete;
- f) scheda grafico tecnica dell'impianto elettrico comune;
- g) scheda grafico tecnica per ogni ascensore, o di elevatore di merci e/o auto;
- h) scheda grafico tecnica per ogni impianto comune di antenna televisiva;
- i) copia autentica per la polizza assicurativa globale del fabbricato;
- j) fascicolo della raccolta di tutti gli attestati di conformità integrale degli impianti (d,e,f,g,h,i,j) con eventuale nulla osta VV.FF., se richiesto;
- k) decreti di vincolo ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 e successive modifiche e integrazioni;
- l) tabella generale dei millesimi di proprietà e tabelle particolari per il riparto delle spese;
- m) regolamento condominiale con la chiara indicazione della data del verbale di approvazione, nel caso di Regolamento assembleare o del rogito nel caso di Regolamento contrattuale; con allegati e fascicolati tutti i verbali e/o atti delle eventuali modifiche succedutesi nel tempo;
- n) raccolta di rendiconti e riparti degli ultimi 10 anni approvati dall'assemblea con la firma di convalida del Presidente dell'Assemblea, del Segretario e dell'Amministratore, per la verifica dell'autenticità;

- o) atti , contratti e convenzioni costitutivi di servitù prediali e di altri diritti,rapporti e obblighi nei confronti di terzi;
 - p) attestato di codice fiscale condominiale;
 - q) attestato partita IVA amministratore
 - r) raccolta dei giustificativi di spesa ;
 - s) copia delle dichiarazioni annuali ai sensi DM 12/11/98 sull'elenco dei fornitori;
 - t) copia del mod.770 che il condominio è obbligato a presentare quale sostituto d'imposta;
 - u) Copia della dichiarazione di inizio lavori (DIA) ai fini delle agevolazioni fiscali per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione e copia della dichiarazione alla ASL dell'inizio lavori,copia della dichiarazione di esecuzione lavori di soggetto abilitato;
- Tenuta del libro paga,del libro matricola e del libro infortuni se il condominio ha personale alle proprie dipendenze

LA GESTIONE CONTABILE DEL CONDOMINIO

La chiarezza e trasparenza della gestione contabile sono obiettivi imprescindibili che una corretta amministrazione deve efficacemente garantire a tutta l'utenza, siano essi inquilini, proprietari diretti o altri utilizzatori.

Perché questo avvenga occorre far sì che l'obbligo di rendiconto,sancito dall'articolo 1130 CC ,si traduca in un documento contabile riepilogativo dell'esercizio gestionale che rispetti un modello e delle regole di standardizzazione tali da rendere chiare e comprensibili agli utenti le voci e i capitoli di entrata e di spesa.

L'amministratore condominiale oltre alla tenuta di un giornale di contabilità (prima nota) deve tenere ed aggiornare la situazione finanziaria e contabile.

Il vero e proprio documento contabile deve articolarsi in:

- un conto economico riepilogativo della gestione;
- un prospetto della situazione patrimoniale;
- il vero e proprio rendiconto contenente l'analitica classificazione delle voci di entrata e di spesa con suddivisione delle spese in gruppi o categorie correlate alle tabelle di ripartizione esistenti secondo il regolamento di condominio ;

Dovrà essere infine prevista una dettagliata scheda della situazione dei fondi di riserva esistenti in ambito condominiale.

**... E I CONTI TORNANO:
PER UN BILANCIO CHIARO E TRASPARENTE**
Le regole e gli schemi di bilancio

La materia del bilancio condominiale ha limitata e insufficiente disciplina nel codice civile che si limita stabilire che:

- l'amministratore deve alla fine di ogni anno rendere il conto della gestione;
- l'assemblea procede all'approvazione delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- l'assemblea procede all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione.

Nulla è aggiunto nel dettaglio in merito ai contenuti specifici e alle forme della contabilità che deve assumere la gestione di un ente di gestione, qual è il condominio, riguardo alla struttura dei bilanci, alle scritture contabili indispensabili, alle modalità di verifica e controllo, alla tenuta e consultazione dei documenti giustificativi delle spese.

La sostanziale libertà di forme assunte dalla contabilità e dalla rendicontazione condominiale, favorita in tal senso, da varie pronunce della magistratura della Cassazione non ha in alcun modo salvaguardato e tutelato le esigenze di chiarezza e trasparenza che lo stesso codice civile richiama espressamente in materia di bilancio societario dove espressamente si afferma che il bilancio di esercizio deve essere costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tale esigenza si impone a maggior ragione nel presente momento che vede una esponenziale crescita quantitativa e qualitativa delle scelte gestionali e finanziarie del condominio in rapporto alla complessità degli adempimenti fiscali di sostituto di imposta, al suo intervento quale soggetto economicamente attivo nei processi di riqualificazione, recupero e ristrutturazione del patrimonio abitativo e di nuova dotazione e/o adeguamento normativo degli impianti.

La scelta dell'Apu ritiene fondamentale sulla materia una attenta riflessione sulle necessarie modifiche che in materia andranno apportate al Codice Civile dal momento che le carenze attuali della normativa devono essere corrette e integrate con poche chiare regole che dettino principi di uniformità ed pochi minimi adempimenti.

I principi che secondo l'Apu dovranno ispirare una corretta gestione amministrativa condominiale devono riguardare:

Il bilancio di esercizio condominiale deve essere costituito di un conto economico, che dia conto e rappresenti la dinamica di gestione dell'esercizio, for-

nendo chiara informazione delle operazioni di gestione di entrate e uscite e dell'eventuale residuo attivo della gestione;

Il bilancio condominiale deve comprendere altresì uno stato patrimoniale che sancisca la situazione patrimoniale del condominio riferito alle categorie contabili delle attività e passività e una situazione di cassa;

Il bilancio condominiale deve comprendere e una tabella di ripartizione delle spese che faccia riferimento a quanto previsto dal regolamento di condominio e ai criteri di cui agli articoli 1123, 1124, 1125, 1126 CC;

Necessario corredo delle due situazioni contabili deve essere redatta, a cura dell'amministratore, una breve nota illustrativa e riepilogativa che illustrando i due conti (l'economico e il patrimoniale) fornisca i necessari elementi di chiarezza per una lettura/interpretazione dei bilanci e delle interconnessioni tra conto economico, patrimoniale, situazione dei fondi, situazione debitoria/creditoria;

Esposizione di ogni singola voce sulla base della stretta rispondenza a principi e caratteri che rendano ogni possibile voce analitica, verificabile, documentabile e che la inseriscano in un contesto di esposizione del "documento contabile bilancio" che sia chiaro, uniforme e che classifichi i gruppi omogenei di voci per chiarezza e facilità di lettura e comprensione da parte dell'utente.

Il criterio assunto nella gestione contabile e nella formazione del bilancio deve essere quello della competenza.

Si impone la tenuta di un chiaro e ordinato sistema di scritturazione contabile e di conservazione della documentazione finalizzato non solo alla più semplice redazione della rendicontazione e della ripartizione della gestione, ma a consentire costantemente verifiche e controlli, possibili in qualsiasi momento della gestione e senza che il condomino debba giustificare o motivare la richiesta, ma che in particolare devono essere consentiti agli utenti almeno trenta giorni prima dell'assemblea che dovrà approvare il bilancio.

In particolare sarà necessario che tutte le scritture contabili, le fatture e i giustificativi delle spese sostenute siano depositati e conservati presso l'amministrazione, ovviamente in carica, per il termine lungo di dieci anni anche se in alcuni casi di rapporti gestiti in ambito condominiale sarebbe sufficiente un termine di 5 anni, ma per evitare confusioni e sovrapposizioni di termini si propende per la generalizzata adozione del termine decennale.

... STOP ALLE LITI CONDOMINIALI: UN PROGETTO DI CONCILIAZIONE

Le regole per garantire
una migliore convivenza civile nel condominio

Articolo 1 (Lo sportello per la conciliazione)

-E' istituito uno sportello per la conciliazione operante nell'ambito delle sedi SUNIA ed APU, con la finalità di fornire supporto tecnico -legislativo alle parti e ai soggetti di controversie e vertenze riguardanti la materia delle abitazioni, delle utenze e servizi abitativi, del condominio, della tollerante convivenza negli edifici con particolare riguardo alle modalità d'uso dei beni e servizi comuni, della tutela e salvaguardia ambientale, alla sicurezza degli impianti e alla loro adeguatezza normativa.

Articolo 2 (La domanda per il tentativo)

- Ogni associato SUNIA o APU, sia singolo che condominiale, che intende avviare la procedura per un tentativo di conciliazione dovrà compilare uno dei modelli previsti ed allegati al presente regolamento indicando la parte con la quale intenderebbe avviare la procedura conciliativa stragiudiziale.

Articolo 3 (Contatto con l'altra parte)

- Sarà cura dello Sportello per la conciliazione prendere contatti con la parte indicata dal richiedente al fine di acquisire, preliminarmente, la disponibilità a proseguire nel tentativo di conciliazione. In particolare dovrà essere espressamente dichiarato dalla parte contattata se questa intende proseguire il tentativo di conciliazione con l'esclusivo intervento dello Sportello ovvero indicherà una propria associazione sindacale d'appartenenza e rappresentanza d'altra organizzazione della proprietà, degli inquilini, degli amministratori, delle imprese fornitrici di beni o servizi.

Articolo 4 (Procedura conciliativa)

- Acquisita la disponibilità alla prosecuzione del tentativo lo Sportello eventualmente d'intesa con l'organizzazione sindacale o l'Associazione indicata dalla parte contattata richiederà alle due parti ogni chiarimento e documentazione necessaria al componimento della vertenza nominando all'uopo un conciliatore ovvero due conciliatori, nel caso d'intervento d'associazione indicata, che potranno se ritenuto necessario convocare le parti per un incontro.

Articolo 5 (Esito del Tentativo)

- Il conciliatore (i conciliatori) non ha il potere di formulare una decisione della vertenza e dovrà limitarsi a predisporre, secondo gli orientamenti e le volontà espressamente enunciate dalle parti, una soluzione tecnico-equitativa che riscontri il consenso delle due parti per il componimento della controversia.

Articolo 6 (Verbale di accordo conciliativo)

- Ove le parti concordino sulla soluzione da adottare per porre fine alla vertenza in via bonaria e conciliativa sarà redatto a cura dei conciliatori un verbale sottoscritto dalle parti.

Articolo 7 (Obblighi di riservatezza)

-Tutte le parti che partecipano al tentativo, i conciliatori e gli eventuali tecnici nominati dalle parti si impegnano a non divulgare a terzi estranei fatti e informativi acquisiti nel procedimento di conciliazione, come pure a non far uso di essi, in successivi procedimenti giudiziari.

Articolo 8 (Spese)

- Il servizio di conciliazione è gratuito per gli associati ma nel caso di procedimento particolarmente complesso lo Sportello potrà concordare con le parti interessate un rimborso delle spese sostenute per l'espletamento e l'istruttoria della pratica.

UN REGOLAMENTO AL SERVIZIO DELL'UTENTE E CHE RISPETTI L'AMBIENTE

Scelta di alcuni articoli del regolamento condominiale
tipo elaborato dall'APU

...Omissis

Art. 8 CONSIGLIERI CONDOMINIALI

Il consiglio di condominio è composto di non oltre 5 membri ed ha il compito di assistere l'amministratore nelle sue funzioni e decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini. I consiglieri vengono eletti dall'assemblea ordinaria annuale e devono essere scelti esclusivamente fra i proprietari delle unità immobiliari. Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale (con eventuale copia della corrispondenza) in apposito libro. Il consiglio può nominare tra i suoi componenti un consigliere col ruolo di garante della qualità ambientale dell'edificio col compito di recepire reclami e segnalazioni su azioni e comportamenti dei singoli utenti che creano pericolo e danni alla qualità ambientale dell'abitare e alla sicurezza.

Il consiglio può in presenza di gravi e urgenti motivi chiedere la convocazione all'amministratore che vi è tenuto ai sensi art. 66 comma 1° delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Art. 9 ASSEMBLEA

... Omissis

L'invito va esteso ai conduttori di unità locate, nei casi previsti dalla legge, con responsabilità del condomino locatore, qualora questi non abbia reso noto in tempo utile all'amministratore di condominio l'esistenza del rapporto di locazione.

... Omissis

Art. 15
LOCAZIONE DELLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI

Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stesso. Le cantine e i box non sono locabili separatamente dalla proprietà di cui costituiscono pertinenza.

Il condomino è tenuto a darne avviso all'amministratore anche ai fini degli adempimenti riguardanti la convocazione dell'assemblea e gli eventuali adempimenti riguardanti ripartizioni delle quote per oneri accessori a carico del conduttore.

ART.22
CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Ciascun condomino, conduttore o altro utilizzatore a titolo giuridico delle unità immobiliari e l'amministratore si impegnano a tentare la conciliazione delle vertenze e controversie che dovessero sorgere tra lo stesso e gli altri condomini o utenti o con l'amministratore, utilizzando le modalità previste dallo sportello di conciliazione, istituito presso L'APU al fine di pervenire ad un verbale di conciliazione.

Art.23
INQUINAMENTO ACUSTICO E AMBIENTALE

E' vietato secondo quanto disposto dalla legge 30/10/1995 n.447 l'introduzione di rumore, esalazioni, radiazioni ed ogni altra nociva immissione nell'ambiente abitativo o in quello esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi. Ciascun condomino o l'amministratore può attivare la procedura di cui al precedente articolo 22 al fine di concordare una soluzione della controversia e modalità di comportamento non lesive del diritto dei singoli alla tranquillità e al pacifico godimento.

La denuncia del pericolo ambientale e della sicurezza e salubrità dell'edificio, che derivi da atti e comportamenti di condomini o utenti, va presentata al Consigliere Garante della qualità ambientale di cui al precedente articolo 8 che deve avviare in consiglio richiesta per la convocazione di assemblea straordinaria che può, accertati i fatti lesivi, comminare una sanzione ai sensi del successivo art. 29.

Art.24
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In adempimento di quanto previsto dalla legge 9/1/1989 n.13, il presente regolamento intende favorire nell'ambito del condominio ogni azione e intervento volto al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche. A tal fine l'amministratore, su richiesta di un condomino che sia portatore di handicap o che ospiti nel suo nucleo familiare un portatore di handicap, è tenuto a convocare un'assemblea straordinaria al fine di assumere le specifiche deliberazioni volte a realizzare opere e interventi atti a rimuovere le barriere architettoniche.

Art. 25
OPERE E INTERVENTI NELLE SINGOLE UNITA'

Sono vietate le opere e gli interventi di singoli condomini, nell'ambito della rispettiva proprietà esclusiva, che sono suscettibili di arrecare danno e pregiudizio:

- alla stabilità dell'edificio e alla sicurezza e funzionalità agli impianti;
- alla sicurezza e qualità igienica e ambientale dell'edificio in ogni sua parte e nelle unità immobiliari di cui consiste;
- al decoro architettonico e alla regolarità urbanistico-progettuale.

ART.26
ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE DI SICUREZZA IMPIANTI

L'amministratore e gli organi del condominio sono tenuti, ciascuno nelle sfere di rispettiva competenza, a dare attuazione alle normative locali, nazionali e comunitarie che introducono principi e discipline di adeguamento degli impianti e delle dotazioni condominiali e a redigere e conservare la documentazione prevista ai fini della certificazione degli impianti, dotazioni e quant'altro attenga ai beni comuni.

ART. 27
PARCHEGGI

Non è consentito l'uso del cortile e dell'area verde condominiale quale parcheggio. In caso di alienazione delle proprietà immobiliari, il condomino cedente non può riservarsi l'uso del parcheggio comune condominiale né cedere separatamente l'area parcheggio e il box di pertinenza rispetto alla cessione dell'unità immobiliare. L'eventuale uso a parcheggio di aree e siti comuni

e' stabilito dall'assemblea. Per eventuali controversie ciascun condomino può attivare la procedura di conciliazione di cui al precedente articolo 22.

Art.28
REGISTRAZIONE

Il presente regolamento approvato a maggioranza, ovvero sottoscritto da tutti i condomini e recepito con i singoli atti di acquisto, viene registrato a cura dell'amministratore presso l'Ufficio del Registro atti Privati (e depositato presso Apu).

Art.29
PENALITA'

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'amministratore può comminare, sentito il consiglio di condominio, una sanzione pecuniaria pari a L.....nei confronti del condomino o dei condomini responsabili della violazione.

Avverso la sanzione comminata il condomino può ricorrere all'assemblea ovvero alla commissione di conciliazione.

Le somme corrisposte a titolo di sanzioni sono destinate ad un apposito fondo per il "risanamento e la bonifica ambientale del condominio" utilizzato per opere e interventi finalizzati ad elevare la qualità ambientale dell'edificio e delle dotazioni ed impianti con particolare riguardo al disinquinamento, alla salvaguardia del decoro e qualità dell'edificio.

QUATTRO FORMULE APU PER UN'AMMINISTRAZIONE GARANTITA E CONTROLLATA

L'amministrazione condominiale diretta; l'amministrazione dei condomini misti pubblico/privati; l'amministrazione condominiale professionale coordinata; la revisione ed il controllo contabile e della gestione

FORMULA "Amministrazione Condominiale Diretta"

La proposta di amministrazione condominiale nella persona di un condomino (quindi non un professionista) è la caratteristica della formula "**Amministrazione Condominiale Diretta**" che l'Apu intende sostenere e sviluppare, prevalentemente nei condomini di nuova formazione per lo più originati da processi di dismissione dei patrimoni abitativi pubblici e privati, nei quali si è radicata e consolidata nel tempo un'esperienza di partecipazione e coinvolgimento degli inquilini (oggi proprietari utenti diretti).

L'obiettivo è quello di poter assicurare la presenza diretta e la conoscenza specifica dei problemi dell'edificio, che solo un amministratore/condomino è in grado di garantire a pieno, contemperandola con l'esigenza di improntare la gestione a precisi criteri di qualificazione tecnico-professionale attraverso un adeguato supporto tecnico e informativo. Gli attuali molteplici compiti dell'amministratore (sotto il profilo fiscale, amministrativo, contabile, previdenziale) richiedono ovviamente il superamento della logica "fai-da te", ma la via dell'amministratore esterno non è obbligata se la persona interna al condominio può avvalersi di una adeguata struttura di supporto, informazione e aggiornamento garantita da un sistema di convenzioni dell'Apu che, più precisamente, riguardano il programma gestionale e di contabilità, i servizi del commercialista, la consulenza ed assistenza legale ed urbanistica, il supporto informatico e normativo, l'aggiornamento costante.

FORMULA "Gestione condomini misti"

Gli edifici ed i quartieri di edilizia residenziale pubblica, coinvolti sempre più dai consistenti processi di vendita agli assegnatari, passano dall'attuale gestione pubblica alle gestioni condominiali cosiddette "miste": che vedono, cioè, la compresenza di soggetti pubblici e proprietari privati. Questi condo-

mini, spesso supercondomini di migliaia di unità immobiliari, pongono problemi di difficile e peculiare gestione sia per gli inquilini della proprietà pubblica che per i nuovi proprietari.

L'APU, insieme al SUNIA in rappresentanza degli inquilini, è portatore di una originale formula di gestione/autogestione di questi condomini tesa a valorizzare il ruolo di partecipazione responsabile dell'utenza, adeguatamente supportata.

L'APU ed il SUNIA avvieranno tutte le iniziative di confronto con le Regioni per definire una legislazione (se necessaria) ed una puntuale regolamentazione di queste gestioni, al fine di assicurare efficienti servizi a prezzi contenuti per tutti gli utenti e l'avvio di consistenti programmi di recupero e riqualificazione, urbana ed ambientale, degli edifici e dei quartieri popolari.

FORMULA “Amministrazione Condominiale professionale coordinata”

La proposta di amministrazione condominiale nella persona di un professionista o di una società, caratterizza la formula “**Amministrazione Condominiale professionale coordinata**” che si intende sostenere ed attuare, prevalentemente nei condomini complessi e di rilevanti dimensioni, con notevoli problemi di gestione di personale dipendente, impiantistica e beni comuni di grande entità.

L'obiettivo è quello di poter assicurare un servizio gestionale e amministrativo del complesso condominiale che risponda all'esigenza, sempre più avvertita, di improntare la gestione a precisi criteri di qualificazione tecnico-professionale e ad un supporto adeguato ed informato. Gli attuali molteplici compiti dell'amministratore (sotto il profilo fiscale, amministrativo, contabile, previdenziale) richiedono ovviamente il superamento della logica “fai-da te”, e impongono che l'amministratore, anche se professionista, disponga di adeguata struttura di supporto, informazione e aggiornamento fornita dall'APU.

L'Apu con un sistema mirato di convenzioni intende assicurare anche all'amministratore professionista o alla società di gestione i servizi del commercialista, la consulenza ed assistenza legale ed urbanistica, il supporto informatico e normativo, l'aggiornamento costante.

FORMULA “Progetto revisione e controllo contabile -gestionale”

Con questa formula ci si prefigge l'obiettivo di colmare il vero e proprio gap di partecipazione, conoscenza, informazioni e controllo che molti proprietari utenti e consiglieri di condominio avvertono, con la alternativa non entusia-

smante di avviare un giudizio in Tribunale o subire deliberazioni vissute come incomprensibili, inutili o addirittura ostili.

L'Apu, con un sistema mirato di convenzioni, intende assicurare al proprietario utente e al consigliere di condominio gli strumenti per tutelarsi e partecipare alla vita condominiale attraverso i servizi del revisore contabile e del commercialista, la consulenza ed assistenza legale ed urbanistica, il supporto informatico e normativo della banca dati e giurisprudenziale.

DREAMING HOME S.r.l.

**LA SOCIETA' DI SERVIZI ALL'UTENTE ABITATIVO
SCELTA DA SUNIA E APU
PER GARANTIRE TRASPARENZA EFFICIENZA E SERIETA'
DI PRESTAZIONI AI PROPRI ASSOCIATI**

I NOSTRI SERVIZI:

Consulenza sul mutuo per acquisto e ristrutturazione
dell'abitazione da dismissioni pubbliche
e compravendite tra privati;

amministrazioni e gestioni condominiali;
adempimenti fiscali per l'utente casa, inquilino
e proprietario diretto;

consulenza immobiliare su compravendita, usufrutto,
nuda proprietà;

convenzioni speciali per iscritti individuali Sunia e APU,
comitati e condominii associati Sunia e APU.

Via Gioberti 54 00185 Roma Tel. 0649270434/35/36/37/38

LE NORME DEL CODICE CIVILE

Art. 1100-1137 (61-71 disp.att.)

TITOLO VII DELLA COMUNIONE

Capo I

Della comunione in generale

1100. Norme regolatrici.

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone [Oggetto] [c.c. 920] se il titolo o la legge [Oggetto] [c.n. 258, 872] non dispone diversamente [Oggetto] [c.c. 215] si applicano le norme seguenti [Oggetto] [c.c. 1350, nn. 1, 2 e 3, 2643, n. 3, 2711].

1101. Quote dei partecipanti.

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali [Oggetto] [c.c. 1118].

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi [Oggetto] [c.c. 1103, 1105] quanto nei pesi [Oggetto] [c.c. 1104, 1123, 2263; disp. att. c.c. 68] della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

1102. Uso della cosa comune.

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto [Oggetto] [c.c. 1073, 2256]. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa [Oggetto] [c.c. 1103].

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso [Oggetto] [c.c. 714, 1164].

1103. Disposizione della quota.

Ciascun partecipante può disporre del suo diritto [Oggetto] [c.c. 1059, 1104] e cedere ad altri il godimento della cosa [Oggetto] [c.c. 1102] nei limiti della sua quota [Oggetto] [c.c. 1101, 1113; c.n. 873].

Per le ipoteche costituite da uno dei partecipanti si osservano le disposizioni contenute nel capo IV del titolo III del libro VI [Oggetto] [c.c. 1108, 2808, 2825].

1104. Obblighi dei partecipanti.

Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie [Oggetto] [c.c. 1101] per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto [Oggetto] [c.c. 882, 888, 1070, 1118, 1128; disp. att. c.c. 63].

La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa.

Il cessionario del partecipante è tenuto in solido [Oggetto] [c.c. 1292] con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.

1105. Amministrazione.

Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune [Oggetto] [c.c. 1101, 2257].

Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente [Oggetto] [c.c. 918, 920].

Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.

Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria [Oggetto] [c.c. 899]. Questa provvede in camera di consiglio [Oggetto] [c.p.c. 737] e può anche nominare un amministratore [Oggetto] [c.n. 261, 872].

1106. Regolamento della comunione e nomina di amministratore.

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune [Oggetto] [c.c. 918, 1107, 1138, 2257].

Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore [Oggetto] [c.c. 1129].

1107. Impugnazione del regolamento.

Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione [Oggetto] [c.c. 1106, 1137] entro trenta giorni [Oggetto] [c.c. 2964] dalla deliberazione che lo ha approvato [Oggetto] [c.c. 1138]. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro

comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con unica sentenza sulle opposizioni proposte.

Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento [Oggetto] [c.c. 1115], purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti [Oggetto] [c.c. 899, 903] e non importino una spesa eccessivamente gravosa [Oggetto] [c.c. 1120, 1121].

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni [Oggetto] [c.c. 1350, n. 8, 1572, 2643, n. 8].

L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune [Oggetto] [c.c. 1103, 2825; c.n. 260, 262, 872].

1109. Impugnazione delle deliberazioni.

Ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare [Oggetto] [c.c. 23, 1137, 2377] davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della maggioranza [Oggetto] [c.c. 899]:

nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune;

se non è stata osservata la disposizione del terzo comma dell'articolo 1105; se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'articolo 1108.

L'impugnazione deve essere proposta, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione [Oggetto] [c.c. 2964]. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. In pendenza del giudizio, l'autorità giudiziaria può ordinare la sospensione del provvedimento deliberato [Oggetto] [c.c. 2378].

1110. Rimborso di spese.

Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso [Oggetto] [c.c. 1134].

1111. Scioglimento della comunione.

Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare [Oggetto] [c.p.c. 784] lo scioglimento della comunione [Oggetto] [c.c. 919, 1054, 1112, 1350, n. 11, 1506, 2283, 2817, n. 2, 2825]; l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri [Oggetto] [c.c. 320, 375, n. 3]. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore, questo si riduce a dieci anni [Oggetto] [c.c. 713].

Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto [Oggetto] [c.c. 2646; c.n. 260, 872].

1112. Cose non soggette a divisione.

Lo scioglimento della comunione [Oggetto] [c.c. 1111] non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate [Oggetto] [c.c. 1114, 1119].

1113. Intervento nella divisione e opposizioni.

I creditori e gli aventi causa da un partecipante [Oggetto] [c.c. 1103] possono intervenire nella divisione [Oggetto] [c.p.c. 105, 267] a proprie spese, ma non possono impugnare la divisione già eseguita, a meno che abbiano notificato un'opposizione [Oggetto] [c.p.c. 784] anteriormente alla divisione stessa e salvo sempre ad essi l'esperienza dell'azione revocatoria [Oggetto] [c.c. 2901] o dell'azione surrogatoria [Oggetto] [c.c. 2900].

Nella divisione che ha per oggetto beni immobili [Oggetto] [c.c. 1350, n. 11], l'opposizione per l'effetto indicato dal comma precedente, deve essere trascritta prima della trascrizione dell'atto di divisione e, se si tratta di divisione giudiziale, prima della trascrizione della relativa domanda [Oggetto] [c.c. 2685].

Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale [Oggetto] [c.c. 1506, 2825].

Nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi contro le persone indicate dal comma precedente, eccetto le ragioni di prelevamento nascenti da titolo anteriore alla comunione medesima, ovvero da collazione [Oggetto] [c.c. 737].

1114. Divisione in natura.

La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti [Oggetto] [c.c. 1112, 1119, 1506].

1115. Obbligazioni solidali dei partecipanti.

Ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido [Oggetto] [c.c. 1292] contratte per la cosa comune [Oggetto] [c.c. 1108], le quali siano scadute o scadano entro l'anno dalla domanda di divisione.

La somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune, e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa, salvo diverso accordo tra i dividendi.

Il partecipante che ha pagato il debito in solido e non ha ottenuto il rimborso concorre nella divisione per una maggiore quota corrispondente al suo diritto verso gli altri dividendi [Oggetto] [c.c. 1299].

1116. Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria.

Alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione dell'eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle sopra stabilite [Oggetto] [c.c. 713, 846, 920, 1350, n. 11].

Capo II

Del condominio negli edifici

1117. Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo [Oggetto] [disp. att. c.c. 61]:

il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari [Oggetto] [c.c. 1126], le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedot-

ti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini [Oggetto] [c.c. 1120, 1122, 1123, 1128, 1130, n. 2 e n. 4, 1131, 1134, 1138].

1118. Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione [Oggetto] [c.c. 1104, 1121, 1123].

1119. Indivisibilità.

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione [Oggetto] [c.c. 1112], a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino [Oggetto] [disp. att. c.c. 61, 62].

1120. Innovazioni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni [Oggetto] [c.c. 1108, 1117, 1121, 1122, 1123].

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

1121. Innovazioni gravose o voluttuarie.

Qualora l'innovazione [Oggetto] [c.c. 1120] importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera [Oggetto] [c.c. 1108, 1118].

1122. Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio [Oggetto] [c.c. 1117, 1120, 1123, 1138].

1123. Ripartizione delle spese.

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [Oggetto] [c.c. 882, 1117, 1122] per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni [Oggetto] [c.c. 1120] deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [Oggetto] [c.c. 1101], salvo diversa convenzione [Oggetto] [c.c. 1118, 1130, n. 3, 1134, 1135, n. 2, 1138; disp. att. c.c. 63].

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale [Oggetto] [c.c. 1124], cortili, lastrici solari [Oggetto] [c.c. 1126], opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

1124. Manutenzione e ricostruzione delle scale.

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono [Oggetto] [c.c. 1123]. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

1125. Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

1126. Lastrici solari di uso esclusivo.

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini [Oggetto] [c.c. 1117, n. 1, 1123], quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'e-

dificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

1127. Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

1128. Perimento totale o parziale dell'edificio.

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera [Oggetto] [c.c. 1136] circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio [Oggetto] [c.c. 1117], e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse [Oggetto] [c.c. 1104].

L'indennità corrisposta per l'assicurazione [Oggetto] [c.c. 1882] relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste [Oggetto] [c.c. 1017, 1019, 1020, 2742].

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere [Oggetto] [c.c. 2932] agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

1129. Nomina e revoca dell'amministratore.

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore [Oggetto] [c.c. 1106, 1135, n. 1]. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato [Oggetto] [c.c. 1131] in ogni tempo dall'assemblea [Oggetto] [c.c. 1131].

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun

condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione [Oggetto] [c.c. 1130], ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità [Oggetto] [c.c. 1105]. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro [Oggetto] [disp. att. c.c. 64, 65].

1130. Attribuzioni dell'amministratore.

L'amministratore deve [Oggetto] [c.c. 1133]:
eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio [Oggetto] [c.c. 1135, 1138];
disciplinare l'uso delle cose comuni [Oggetto] [c.c. 1117] e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini [Oggetto] [c.c. 1123; disp. att. c.c. 63];
riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione [Oggetto] [c.c. 1129, 1135, n. 3].

1131. Rappresentanza .

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza [Oggetto] [c.c. 1132, 1133] dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [Oggetto] [c.c. 1117]; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto [Oggetto] [disp. att. c.c. 65].

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore [Oggetto] [c.c. 1136], questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [Oggetto] [c.c. 1129] ed è tenuto al risarcimento dei danni.

1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti.

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda [Oggetto] [c.c. 1131, 1136] il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente [Oggetto] [c.p.c. 90].

1133. Provvedimenti presi dall'amministratore.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri [Oggetto] [c.c. 1130, 1131] sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137 .

1134. Spese fatte dal condomino.

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni [Oggetto] [c.c. 1117, 1123] senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente [Oggetto] [c.c. 1110, 1135].

1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede [Oggetto] [c.c. 1130, n. 1, 1136; disp. att. c.c. 67]:

alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione [Oggetto] [c.c. 1129];

all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore [Oggetto] [c.c. 1130] e all'impiego del residuo attivo della gestione;

alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea [Oggetto] [c.c. 1134].

1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio [Oggetto] [disp. att. c.c. 67].

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di

seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore [Oggetto] [c.c. 1129] o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo [Oggetto] [c.c. 1131, 1132], nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio [Oggetto] [c.c. 1128] o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria [Oggetto] [c.c. 23, 2377], ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa [Oggetto] [c.c. 1107].

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza [Oggetto] [c.c. 2964], entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

61. Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato [Oggetto] [c.c. 1117, 1119].

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

62. La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica an-

che se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice [Oggetto] [c.c. 1119].

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso.

63. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea [Oggetto] [c.c. 1104], l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione [Oggetto] [c.c. 1123, 1130, n. 3; c.p.c. 642].

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo [Oggetto] [c.c. 1292], al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora nel pagamento dei contributi [Oggetto] [c.c. 1219], che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

64. Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'articolo 1129 e dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

65. Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini [Oggetto] [c.c. 1129, 1131], chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'articolo 80 del codice di procedura civile.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.

66. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno

cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza [Oggetto] [disp. att. c.c. 67].

67. Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante [Oggetto] [c.c. 1135; disp. att. c.c. 66].

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente [Oggetto] [c.c. 1136].

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.

68. Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini [Oggetto] [c.c. 1101].

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio [Oggetto] [c.c. 1138].

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

69. I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere rivediti o modificati, anche nell'interesse di un solo condominio, nei seguenti casi:

quando risulta che sono conseguenza di un errore;

quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano [Oggetto] [disp. att. c.c. 67].

70. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

71. Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione [professionale] dei proprietari di fabbricati.

Sintesi delle normative esistenti

Per saperne di più - Le principali leggi e normative
su condominio e abitazioni

Approvazione del testo unico sull'edilizia popolare ed economica - RD
29/4/1938 N.1165 -

Urbanistica - L. 17/8/1942 N. 1150

IVA - DPR 26/10/1972 N.633

Invim - DPR 26/10/1972 n. 643

Locazione degli immobili urbani - (Equo canone e spese accessorie) L.
27/7/1978 N.392 -

Edilizia residenziale pubblica (manutenzione straordinaria, restauro, ri-
sanamento) - L.5/8/1978 N.457 -

Nulla Osta provvisorio prevenzione incendi - L.17/12/1984 N.818

L.28/2/1985 N.47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico
edilizia (Condominio edilizio)

Imposta di registro - DPR 26/4/1986 N. 131

Irpef - DPR 22/12/1986 N.917

Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione - DM
16/5/1987 N.246

Barriere architettoniche - L.9/8/1989 N.13

Programma Parcheggi - L.24/3/1989 N.122

Sicurezza degli Impianti - L.5/3/1990 N.46

Imposte ipotecaria e catastale - Dlgs 31/10/1990 N. 347

Risparmio Energetico - L.9/1/1991 N.10

Tassa rifiuti - Dlgs 15/11/1993 n.507

ICI - Dlgs 30/12/1992 N. 504

Disinfestazione Pulizia Sanificazione - L.25/1/1994 N.82

Sicurezza dei cantieri - Dlgs 19/9/1994 N.626

Inquinamento acustico - L.26/10/1995 N. 447

Antenne televisive - L.31/7/1997 N.249

Detrazioni per i lavori - L.27/12/1997 N. 449

Inquinamento elettromagnetico - DM 10/9/1998 N. 381

Multiproprieta'- Dlgs 9/11/1998 N. 427

Sicurezza ascensori - Dpr 30/4/1999 N.162

Qualità delle acque - Dlgs 11/5/1999 N. 152

Infortuni domestici - L.3/12/1999 N.493

Testo Unico dell'edilizia - DPR 6 giugno 2001 n.380

"Super dia" e autorizzazione lavori - L. 31/12/2001 N. 463 2001

DECRETO LEGISLATIVO 4 settembre 2002, n.198 Elettrosmog

DECRETO LEGGE 30 settembre 2003, n.269 Testo convertito dalla legge

30 settembre 2003, n. 269 Condono Edilizio

Dlgs 10/9/2003 n. 276 appalto

Comuni ad alta tensione abitativa - Delibera Cipe 13 novembre 2003 n.87

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 1 dicembre 2003

**MINISTERO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DECRETO 4 dicembre 2003
Sicurezza Ascensori**

DPR 30 Marzo 2004, n. 142 Inquinamento Acustico

Legge 2-8-2004 210 Fallimenti immobiliari e tutela acquirenti

Tutte le normative sopraindicate e moltissime altre sono reperibili nel testo integrale nei siti www.sunia.it e www.apu.it alla voce leggi e sentenze

SCADENZARIO DEI PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL PROPRIETARIO UTENTE E DEL CONDOMINIO ANNO 2005

GENNAIO

17 LUNEDÌ

Comunicazione del datore di lavoro ai dipendenti relativa all'assistenza sul modello 730.

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

20 GIOVEDÌ

Tassa smaltimento rifiuti, ultimo giorno denuncia superfici tassabili.

31 LUNEDÌ

Ravvedimento ICI per regolarizzare mancati versamenti al 20 dicembre (sanzione 3,75%).

Tosap (tassa occupazione spazi) ultimo giorno versamento.

Domanda sanatoria per abusi edilizi in aree vincolate.

FEBBRAIO

16 MERCOLEDÌ

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Inail, presentazione modello retribuzioni 2004.

Versamento saldo imposta sostitutiva TFR.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

MARZO

15 MARTEDÌ

certificazioni riepilogativa compensi ai dipendenti 2004.

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

Riscaldamento - spegnimento impianti zona climatica A.

31 GIOVEDÌ

Riscaldamento - spegnimento impianti zona climatica B e C.

APRILE

18 LUNEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

Riscaldamento - spegnimento impianti zone climatiche D e E.

MAGGIO

2 LUNEDI'

Ultimo giorno presentazione modello 730/2005 (redditi 2004) al sostituto di imposta.

Tosap ultimo giorno versamento rata.

17 MARTEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

31 MARTEDI'

Ultimo giorno presentazione mod. 730/2005 (redditi 2004) al Caaf.

Condono edilizio versamento seconda rata.

GIUGNO

16 GIOVEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

20 LUNEDI'

Irpef, versamento saldo e prima rata di acconto.

30 GIOVEDI'

ICI, versamento prima rata 2005

LUGLIO

18 LUNEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

AGOSTO

1 LUNEDI'

Tosap ultimo giorno per rata luglio.

16 MARTEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.
Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

SETTEMBRE

16 VENERDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

30 VENERDI'

Trasmissione dichiarazione ai sostituti di imposta.
Terza rata condono edilizio.

OTTOBRE

15 SABATO

Avvio esercizio impianto riscaldamento zona E.

18 MARTEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.
Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

31 LUNEDI'

Trasmissione telematica del modello unico.
Integrazione documentazione e certificazione domanda condono edilizio.
Tosap, versamento rata

NOVEMBRE

1 MARTEDI'

Avvio esercizio impianto riscaldamento zona D.

15 MARTEDI'

Avvio esercizio impianto riscaldamento zona C.

16 MERCOLEDI'

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

30 MERCOLEDI'

Seconda rata acconto Irpef.

DICEMBRE

1 GIOVEDÌ

Avvio esercizio impianto riscaldamento zona A e B.

16 VENERDÌ

Versamento ritenute fiscali e contributi previdenziali e assistenziali ai dipendenti.

Versamento addizionale regionale trattenute ai dipendenti.

20 MARTEDÌ

Seconda rata saldo ICI.

LE SCADENZE VARIABILI IN FUNZIONE DELLA PARTICOLARE ESIGENZA

Detrazione Irpef 36% - comunicazione inizio lavori al centro di servizio delle imposte competente per territorio (va effettuata prima dell' inizio dei lavori)

Detrazione irpef 36% - comunicazione alla Asl (se richiesta per lo specifico intervento)
(va effettuata prima dell' inizio dei lavori)

Ufficio del Registro entro l'ultimo giorno di ogni mese versamento riguardante cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione e affitto di immobili con effetto dal 1° giorno di ogni mese nonché per il versamento relativo ad annualità successive alla prima, con inizio dal 1° giorno del mese di riferimento di contratti pluriennali.

LE PRINCIPALI IMPOSTE SULLA CASA

IMPOSTA DI REGISTRO

Acquisto prima casa da privato 3%;
acquisto altra abitazione da privato 7%;
acquisto prima casa da impresa o cooperativa Euro 168;
acquisto altra abitazione da impresa o cooperativa Euro 168.

IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE

Acquisto prima casa da privato Euro 336;
acquisto altra abitazione da privato 3%;
acquisto prima casa da impresa o cooperativa Euro 336;
acquisto altra abitazione da impresa o cooperativa Euro 336.

IVA

Acquisto prima casa da impresa o cooperativa 4%;
acquisto altra abitazione da impresa o cooperativa 10%.

INVIM

Questa imposta è stata soppressa con decorrenza dal 1° gennaio 2002 dall'art. 8 L. 448/2001 (Finanziaria 2002).

IRPEF

La prima casa e le relative pertinenze sono esenti da IRPEF.

ICI

Imposta comunale sugli immobili con aliquote che variano, sostanzialmente dal 4 al 7 per mille, all'interno dei vari Comuni e con varie forme differenziate di riduzioni.

L'aliquota ICI si applica al valore dell'immobile dato dalla rendita catastale incrementato del 5%.

L'ICI dovuta è diminuita, nel caso di abitazione principale, della somma di euro 102,29.

Tasse ipotecarie

nota di trascrizione, iscrizione, o annotazione

quota fissa

€ 35,00

Formalità con efficacia di voltura
quota fissa
€ 35,00

Ispezione Serv. pubblicità immobiliare
quota fissa
€ 6,00

Ricerca nei registri cartacei
quota fissa
€ 2,00

Certificati ipotecari
quota fissa
€ 20,00

Note di ufficio
quota fissa
€ 10,00

Rilascio di elenco
quota fissa
€ 7,00

Certificati di successione
quota fissa
€ 85,00

RISTRUTTURAZIONI E DETRAZIONI

La detrazione dall'IRPEF del 36% dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, prevista dall'art. 1 comma 3 della legge 27/12/97 n. 449, è prorogata a tutto il 31/12/2005.

MAGGIORANZE CONDOMINIALI

OGGETTO DELLA DELIBERA	PRIMA CONVOCAZIONE		SECONDA CONVOCAZIONE	
	Condomini	Valore	Condomini	Valore
Amministratore - nomina e revoca 50%	Metà+1 intervenuti	Almeno 50%	Metà+1 intervenuti	Almeno il
- riconferma e compenso 50%	Metà+1 intervenuti	Almeno 50%	Metà +1 intervenuti	Almeno il
Eliminazione barriere architettoniche	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%
Impianto di riscaldamento - trasformazione per contenimento energetico	Metà + 1 intervenuti	Almeno 1/3	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%
Innovazioni - per il miglioramento o l'uso più comodo per ottenere un migliore rendimento delle cose comuni	Metà + 1 condomini	Almeno 2/3	Metà + 1 condomini	Almeno 2/3
- che possono creare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano alcune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un condomino	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
- che producano un cambiamento della destinazione originaria dell'edificio	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
Interventi di recupero - ai sensi della legge 172/92	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno metà
Portierato - mutamento d'uso dei locali	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%
- soppressione del servizio	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%
Preventivi spese - per le spese ordinarie annuali	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%
- per le opere di manutenzione straordinaria e costituzione di un fondo speciale	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%

Realizzazione di parcheggi

- da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%
-------------------------------------------------------------	----------------------	------------	----------------------	------------

Regolamento

- approvazione	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%
- implicino variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle parti di proprietà esclusiva	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%

Rendiconto annuale

Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 1/3
----------------------	------------	---------------	------------

Ricostruzione dell'edificio

- per perimento inferiore ai 3/4 del valore	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno metà
- per perimento totale o superiore ai 3/4 del valore	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%

Riparazioni straordinarie di notevole entità

Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno metà
----------------------	------------	----------------------	-------------

Ripartizione delle spese tra i condomini

1/3 condomini	Metà + 1 intervenuti	Almeno 1/3	Almeno 50%
---------------	----------------------	------------	------------

Scioglimento del condominio

- quando per rendere possibile la divisione in parti autonome occorrono modifiche dello stato attuale dell'edificio e opere per la diversa sistemazione dei locali e dipendenza tra i condomini	Metà + 1 condomini	Almeno 2/3	Metà + 1 condomini	Almeno 2/3
- quando l'edificio può suddividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 att. C.c.)	Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	Metà + 1 intervenuti	Almeno metà

Tabelle millesimali

- modifica	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
------------	-------------------	------	-------------------	------

Vendita o cessione

- di beni comuni	Tutti i condomini	100%	Tutti i condomini	100%
------------------	-------------------	------	-------------------	------

Tutte le altre delibere che non richiedano maggioranze espressamente previste dalla legge

Metà + 1 intervenuti	Almeno 50%	1/3 condomini	Almeno 50%
----------------------	------------	---------------	------------

GARANTIRE QUALITÀ E SICUREZZA DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI

PROTOCOLLO D'INTESA

tra

S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari) con sede legale in Roma, Via Gioberti 54

A.P.U. (Associazione Proprietari Utenti) con sede legale in Roma, Via Gioberti 54

e

ANSE/CNA (Associazione Nazionale Specializzazioni Edili) con sede legale in Roma, Via Guattani 13

ASSOEDILI/CNA con sede legale in Roma, Via Guattani 13

PREMESSO CHE

SUNIA è il maggiore sindacato inquilini del paese che organizza ed associa gli inquilini e gli assegnatari di abitazioni private e pubbliche in locazione ed al fine di realizzare una più efficace ed estesa tutela dei diritti individuali e collettivi degli iscritti, promuove una politica dei servizi qualificata e diffusa su tutto il territorio nazionale anche mediante convenzioni:

APU è l'associazione dei proprietari utenti costituita per rappresentare i diritti di chi abita nella casa di sua proprietà ed in particolare per tutelare gli interessi degli utenti del bene casa anche attraverso servizi di consulenza e assistenza amministrativa, fiscale, tecnico-legale, assicurativa e creditizia;

SUNIA ed APU hanno avviato la costituzione della Federazione Utenti Casa per dar vita ad un soggetto unitario impegnato a difesa e tutela dell'utente abitativo sulle questioni di comune interesse (corretta amministrazione, qualità dei servizi, sicurezza degli edifici) comprese quelle relative alla qualità urbana e residenziale ed al buon stato manutentivo sia degli appartamenti, che delle parti e impianti comuni degli edifici condominiali.

ANSE/CNA, principale associazione di categoria per quanto riguarda le imprese operanti nel comparto delle specializzazioni edili, ed ASSOEDILI/CNA, che associa le imprese di costruzioni aderenti a CNA, hanno da tempo avviato un progetto, denominato "Regola d'Arte", teso a qualificare l'offerta di servizi manutentivi da parte delle imprese associate.

Il marchio Regola d'Arte è uno strumento di mercato: la sua funzione è quella di indicare e garantire all'utenza un miglior standard qualitativo negli interventi delle imprese da esso contraddistinte.

In Italia, quello della manutenzione continua ad essere la componente principale del mercato delle costruzioni. E' un mercato molto frammentato, costituito da interventi di piccola dimensione e caratterizzato da una fortissima presenza di aziende artigiane e da imprese di piccola dimensione.

Ma è un mercato nel quale è significativa la presenza di "imprese" che offrono un servizio ed usano prodotti di scarsa qualità; creano spesso problemi al cliente finale; non garantiscono interventi soddisfacenti; non pagano le tasse; non creano occupazione; mettono in cattiva luce l'intero settore aumentando la diffidenza del consumatore.

Far quindi emergere le imprese qualificate sulla base di dati oggettivi, distinguerle con un marchio di qualità, aggiornarle continuamente con iniziative formative ed informative, mettere a loro disposizione tutti gli strumenti in grado di avvicinarle alle esigenze dell'utente, renderle maggiormente visibili attraverso l'informazione e la pubblicità: tutto questo significa proteggere il consumatore da scelte poco affidabili.

Regola d'Arte è pertanto una iniziativa che vuole principalmente qualificare l'offerta delle imprese edili aderenti alla CNA nei confronti dell'utenza finale determinando le convenienze che sia le imprese che i loro clienti possono avere da un rapporto chiaro, corretto e trasparente.

Ciò premesso tra **SUNIA ed APU anche nella prospettiva della costituenda Federazione Utenti Casa, ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA** si stipula il seguente **PROTOCOLLO D'INTESA**, della durata di 1 anno e tacitamente rinnovabile, che individua i termini di reciproca disponibilità per una partnership che consenta agli associati SUNIA ed APU che devono svolgere un intervento manutentivo all'interno della propria abitazione o del proprio condominio, di poter scegliere imprese aderenti ad ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA che diano garanzie in merito alla qualità del lavoro da svolgere:

SUNIA ed APU si impegnano a segnalare ai propri associati le imprese aderenti al progetto "Regola d'Arte", sulla base di un comune materiale pubblicitario-informativo e di comuni iniziative di presentazione pubblica dell'intesa;

ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA si assumono il compito di promuovere la selezione, sulla base del codice etico concordato con SUNIA e APU e parte integrante della presente intesa, delle imprese che vogliono aderire al progetto in modo da dare al pubblico la possibilità di vagliare, in base alle proprie esigenze logistiche, di natura della prestazione richiesta, di qualità dei lavori svolti, di economia, l'impresa o le imprese artigiane più idonee nelle singole fattispecie;

SUNIA, APU, ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA, si impegnano a non aderire a partnership su tematiche simili all'oggetto del presente protocollo d'intesa con altre associazioni di categoria senza il preventivo consenso del partner;

SUNIA, APU, ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA decidono di costituire una commissione di conciliazione, al fine di dirimere consensualmente le eventuali controversie tra utenza ed imprese;

Al fine di garantire una costante attività di verifica ed aggiornamento del progetto, SUNIA, APU, ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA si impegnano a promuovere iniziative periodiche di informazione/formazione rivolta sia agli utenti che alle imprese;

SUNIA, APU, ANSE/CNA ed ASSOEDILI/CNA si impegnano a sollecitare e promuovere accordi locali tra le rispettive associazioni territoriali in attuazione del presente protocollo d'intesa.



In Italia, quello della manutenzione continua ad essere il principale mercato delle costruzioni. Nel 2004 il valore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ha toccato i 97,5 miliardi di euro, mentre nel 2005 si prevede che superi i 100 miliardi. E' un mercato molto frammentato, costituito da interventi di piccola dimensione e caratterizzato da una fortissima presenza di aziende artigiane e da imprese di piccola dimensione.

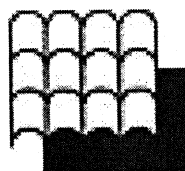
Ma è un mercato nel quale è significativa la presenza di "imprese" che offrono un servizio ed usano prodotti di scarsa qualità, creano spesso problemi al cliente finale, non garantiscono interventi soddisfacenti, non pagano le tasse, mettono in cattiva luce l'intero settore aumentando la diffidenza del consumatore.

C'è la necessità quindi di far emergere le imprese qualificate sulla base di dati oggettivi, distinguerle con un marchio di qualità, aggiornarle continuamente con iniziative formative ed informative, mettere a loro disposizione tutti gli strumenti in grado di avvicinarle alle esigenze dell'utente: tutto questo significa proteggere il consumatore da scelte poco affidabili.

Le 10 regole di “Regola d’Arte”

L’impresa con il marchio “Regola d’Arte” deve:

1. essere iscritta alla CNA;
2. essere iscritta alla Camera di Commercio da almeno 3 anni o, in subordine, da almeno 1 anno, ma il titolare deve dimostrare di aver svolto almeno 5 anni di attività come dipendente in una impresa del settore;
3. essere in possesso, o avere in uso, dell’attrezzatura sufficiente ad operare nel settore di attività indicato all’atto di adesione;
4. possedere una assicurazione RCT;
5. non avere il titolare o il legale rappresentante o il direttore tecnico o i soci sottoposti a misure di prevenzione o avere carichi penali pendenti;
6. non avere il titolare o il legale rappresentante o i soci iscritti nel bollettino dei protesti. Gli stessi, non devono aver commesso, nel corso della loro attività, errori gravi accertati;
7. dimostrare di possedere, qualora eserciti l’attività impiantistica e/o di manutenzione impianti, (‘abilitazione prescritta dalla L.46/90;
8. essere in regola con gli obblighi previsti dalla legge in materia contributiva, fiscale e di sicurezza sul lavoro;
9. osservare la massima correttezza nel rapporto con il cliente, sia per quanto riguarda le norme di comportamento da tenere nei confronti del cliente stesso, sia per qua! che concerne gli aspetti tecnici, professionali ed economici del lavoro svolto;
10. inserire nel contratto stipulato con il cliente o nel preventivo firmato per accettazione
 - la descrizione del lavoro, dei materiali da utilizzare e del loro costo
 - l’indicazione dei tempi di esecuzione dei lavori
 - le modalità di pagamento con (“eventuale rateizzazione
 - (“impegno al rispetto della normativa vigente
 - gli estremi della polizza che copre i danni da RCT.



ASSOEDILI

ANSE
Associazione Nazionale
Specializzazione Edili

CALCOLA IL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

TABELLA DEL VALORE COMPARATIVO USUFRUTTO NUDA PROPRIETA' RAPPORTATA AL NUOVO TASSO LEGALE DEL 2,5% (in vigore dal 1/1/2004)

Ipotesi esemplificativa di applicazione per l'usufrutto di una persona di 65 anni.

Ipotizzato un valore della piena proprietà di euro 200 mila, si ha una annualità di euro 5.000. Quindi, si moltiplica l'annualità per il corrispondente coefficiente della tabella. Per 65 anni è pari a 20,00.

Il valore dell'usufrutto vitalizio corrisponde a euro 100.000 (5.000 x 20,00) e per differenza il valore della nuda proprietà è euro 100.000 (200.000 - 100.000).

Età del l'usufruttuario	Coefficiente
Da 0 a 20	38
21-30	36
31-40	34
41-45	32
46-50	30
51-53	28
54-56	26
57-60	24
61-63	22
64-66	20
67-69	18
70-72	16
73-75	14
76-78	12
79-82	10
83-86	8
87-92	6
93-99	4

DELEGA E CONVOCAZIONE

CONDOMINIO DI VIA/PIAZZA

DELEGA

Il sottoscritto nella qualità
di condomino della unità immobiliare sita in
Via/piazza delega il Sig.
..... a rappresentarlo
all'assemblea ordinaria/straordinaria del condominio che si terrà il giorno
..... alle ore

Data

firma

DELEGA

Il sottoscritto nella qualità
di condomino della unità immobiliare sita in
Via/piazza delega il Sig.
..... a rappresentarlo
all'assemblea ordinaria/straordinaria del condominio che si terrà il giorno
..... alle ore

Data

firma

DELEGA

Il sottoscritto nella qualità
di condomino della unità immobiliare sita in
Via/piazza delega il Sig.
..... a rappresentarlo
all'assemblea ordinaria/straordinaria del condominio che si terrà il giorno
..... alle ore

Data

firma

**SCHEMA DI LETTERA TIPO PER CONVOCAZIONE
COSTITUZIONE CONDOMINIO
IN MANCANZA DI AMMINISTRATORE**

Egregio Signor

Raccomandata
Raccomandata a mano

**Oggetto: Convocazione assemblea ordinaria ai sensi art.66 comma 2°
Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile:
Condominio di Via _____**

Il/i sottoscritto/i
1.....
2.....
3.....

tutti nella qualità di proprietari di unità immobiliari poste all'interno dell'edificio sito in Roma Via _____, vista la norma di cui all'articolo 66 comma 2° delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile La invita/invitano ad intervenire all'assemblea ordinaria che si terrà in Via _____ n. ___ presso _____ in prima convocazione il giorno _____ alle ore _____ e in mancanza del numero legale per la regolare costituzione in seconda convocazione il giorno _____ alle ore _____ sempre presso Via _____ n. ___ per discutere e deliberare sul seguente Ordine del giorno:

- 1) Formale costituzione del condominio;
- 2) Nomina dell'amministratore;
- 3) Nomina dei consiglieri dell'amministratore;
- 4) Varie ed eventuali.

Con viva raccomandazione di intervenire di persona o per delega.

Firme 1. _____

Firme 2. _____

Firme 3. _____

Data

Firmato P.ricevuta

SPAZIO PER LA DELEGA

Io sottoscritto Sig. _____
condomino dell'edificio di Via _____ de-
lego il Sig. _____ a
rappresentarmi all'assemblea di condominio del _____ (1^ conv.) o
del _____ (2^ conv.), accettando tutte le decisioni del mio rappresen-
tante e dandone per valido ed approvato l'operato per le materie indicate nell'or-
dine del giorno.

Firma _____

I NOSTRI CORSI DI FORMAZIONE

Un iniziativa al servizio dei condomini per formare, informare e aggiornare i consiglieri e l'utenza tutta su diritti, obblighi, sicurezza e normative fiscali.

Per un diverso modo di concepire i rapporti con l'amministratore e una partecipazione consapevole e informata alle scelte del condominio.

IL PROGRAMMA DEL CORSO DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PER CONSIGLIERI DI CONDOMINIO del I SEMESTRE 2005

Mercoledì 13 aprile 2005 ore 16.30/18.30
"Le regole giuridiche e la normativa condominiale"

Mercoledì 20 aprile ore 16.30/18.30
"Qualità della vita e convivenza civile nel condominio-
La conciliazione stragiudiziale"

Mercoledì 27 aprile ore 16.30/18.30
"L'amministratore e i consiglieri: nomina, ruoli e compiti"

Mercoledì 4 maggio ore 16.30/18.30
"Il bilancio preventivo e il rendiconto: regole di trasparenza"

Mercoledì 11 maggio ore 16.30/18.30
"L'assemblea e l'impugnativa delle delibere"

Mercoledì 18 maggio ore 16.30/18.30
"Manutenzioni e servizi: contrattualistica e qualità"

Mercoledì 25 maggio 16.30/18.30
"La normativa di sicurezza nei condomini": l'impianto di riscaldamento

Mercoledì 1 giugno 16.30/18.30
"La normativa di sicurezza nei condomini": l'ascensore

Mercoledì 8 giugno 16.30/18.30
"La normativa fiscale per il condominio e il proprietario utente"

Conclusione e consegna Attestati di partecipazione

Per informazioni: 06 4927031 - 06 44704626

Sedi SUNIA - APU di Roma e Provincia

			TELEFONO	FAX
ZONA CENTRO Lunedì-Venerdì Lunedì al Giovedì LUNEDI	VIA GALILEI n.55 9,30-12,30 14,30-16,30 12-13,30	sindacale legale-sindacale LEGALE	06/70495228	06/77200077
			A.P.U.	
ZONA SUD-EST t06/21728403 lunedì-giovedì lunedì al venerdì Mercoledì VENERDI	V.LE IRPINIA 56 10-12,30 16/18,30 16/18,30 16-18,30	sindacale legale/sindacale notarile LEGALE	06/2753848	
			06/21702458	
			A.P.U.	
ZONA TUSCOLANA lunedì al venerdì mar-merc-ven lun. al ven. GIOVEDÌ	V.C.FIAMMA 161 9,30/12,30 15,30/17,30 15,30/17,30 15,30-17,00	Sindacale legale sindacale LEGALE	06/76967224	anche fax
			06/7141142	
			A.P.U.	
ZONA TUFELLO Lunedì al Giovedì lunedì al giovedì lunedì/mercoledì GIOVEDÌ MARTEDÌ' VENERDÌ'	VIA M. EPOMEIO 17 10.00/12.00 16/18.30 16/18.30 16/18 16-18 15,30-17,30	sindacale sindacale legale FISCALE LEGALE LEGALE	06/8188992	anche fax
			A.P.U.	
			A.P.U.	
ZONA MARCONI lunedì/giovedì lunedì al venerdì lunedì-giovedì-ven MARTEDÌ' MERCOLEDÌ'	VIA PACINOTTI 8/E 10/12 15,30-17,30 16/17,30 15-17 15-17	sindacale sindacale legale LEGALE LEGALE	06/5579331	t06/5581918
			A.P.U.	
			A.P.U.	
ZONA MAGLIANA lunedì	VIA PESCAGLIA 58 16/18	sindacale	06/55269237	
ZONA GARBATELLA MARTEDÌ GIOVEDÌ	VIA PERCOTO 3 15/17 15/17	06/5139701 sindacale/legale sindacale		
ZONA OSTIA MERCOLEDÌ VENERDÌ	VIA ARDUINO FORGIARINI 22 10/12,30—15,30/17,3 10/12,30—15,30/17,3	SINDACALE SINDACALE/LEGALE	06/5674041	06/56447053
ZONA NORD Lunedì /Mercoledì Lunedì / Mercoledì lunedì/Mercoledì Mercoledì MARTEDÌ'	VIA P. GIANNONE 7 15,00/17,30 16,00/17,3, PIAZZA DELLA SALLE 3 10/12,30 VIA M.BONELLI 8/12 10.00/12.00—16/18 15-17	sindacale legale sindacale sindacale-legale LEGALE	06/39723729	
			06/66412324	
			06/66412348	
			A.P.U.	
ZONA CASTELLI MARTEDÌ' MERCOLEDÌ 1°-3° MARTEDÌ del mese	VIA MATTEOTTI 7 15/17 9,30/12,00 15/17	FRASCATI sindacale sindacale legale	06/9416430	
ZONA CIVITAVECCHIAV.LE lunedì	P.TOGLIATTI 7 17/19	sindacale	0766/543141	0766/545874
LADISPOLI TUTTI I LUNEDI	VIA FIRENZE 76 17/18,30	IL LEGALE	06/99223188	RICEVE PER APPUNTAMENTO