

Condominio. Il 18 giugno diventa operativa la legge 220/2012 che prevede nuovi compiti, soprattutto di contabilità

Più doveri per l'amministratore

Tra gli atti da conservare i documenti urbanistici e di sicurezza degli impianti

Maurizio de Tilla

Con la riforma del condominio il legislatore, all'articolo 1130, ha ampliato le attribuzioni dell'amministratore fissando nuovi compiti in relazione alla tenuta dei registri (anagrafe condominiale, verbali di assemblea, verbali di nomina e revoca dell'amministratore, registro di contabilità) e imponendo obblighi - per altro già sanciti dalla giurisprudenza - in relazione alla documentazione e all'informativa verso i condomini. Più articolata è inoltre la redazione da parte dell'amministratore del rendiconto condominiale.

Sono stati, per altro, confermate le attribuzioni dell'amministratore in relazione all'osservanza del regolamento di condominio, all'esecuzione delle delibere assembleari, alla riscossione dei contributi, alla manutenzione ordinaria, alla disciplina dell'uso delle cose comuni e alla funzione dei servizi, al compimento degli atti conservativi.

Siamo, quindi, in presenza di un nuovo e più articolato statuto dei compiti dell'amministratore alla luce delle nuove disposizioni di legge.

I precedenti compiti dell'amministratore sono stati ampliati dal nuovo articolo 1130 con le se-

guenti ulteriori attività: esecuzione degli adempimenti fiscali, cura della tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità, conservazione di tutta la documentazione inerente alla propria gestione, fornitura al condominio che ne faccia richiesta dell'attestazione sullo stato dei pagamenti degli oneri con-

L'INDICAZIONE

La giurisprudenza è in larga misura utilizzabile anche dopo l'entrata in vigore delle modifiche al Codice civile

miniali e delle eventuali liti in corso, redazione del rendiconto condominiale annuale della gestione e convocazione dell'assemblea. Inoltre sono state dettate nuove regole per il rendiconto condominiale, con un registro di contabilità, un riepilogo finanziario e una nota sintetica esplicativa della gestione.

Va anzitutto rilevato che non si tratta sempre di nuove regole. In parte si tratta di vecchie rego-

le: adempimenti fiscali, bilancio annuale, conservazione della documentazione (estesa alla parte tecnica dell'edificio in condominio), obbligo di informativa ai condomini circa le liti in corso e lo stato dei pagamenti degli oneri condominiali. Tra le carte da conservare si ritiene siano inclusi anche i documenti urbanistici, progettuali, di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico, di sicurezza antisismica e antincendio.

Certo è che l'amministratore dovrà, nel tempo, destinare molti scaffali del suo ufficio alla documentazione da conservare: se l'amministratore si interessa di più condomini, la gestione delle pratiche si complica. Ma intanto vale la pena di ripercorrere alcuni principi dettati dalla giurisprudenza utilizzabili anche con la riforma.

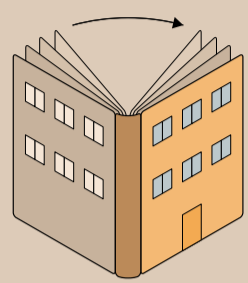
Riguardo al rendiconto (certamente più dettagliato) rimane per esempio in piedi l'interpretazione in base alla quale, perché la documentazione presentata dall'amministratore del condominio sia idonea a soddisfare l'obbligo di rendiconto non è necessario che la contabilità sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, è sufficiente

che sia idonea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, cioè che venga fornita la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico sia stato eseguito e di stabilire il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione (Cassazione, sentenza n. 9099/2000).

Non si richiede, poi, la trascrizione delle voci nel verbale assembleare ovvero un precedente analitico dibattito o esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione della stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore (Tribunale di Torre Annunziata, sentenza del 12 febbraio 1998).

Vanno anche considerate valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, eventualmente aumentato di una certa percen-

L'iniziativa del Sole



Come migliorare la riforma

Sulle criticità della riforma del condominio Il Sole 24 Ore ha lanciato l'iniziativa «Correggere la riforma», attraverso la quale ha raccolto le osservazioni delle associazioni di categoria e professionali: Agiai, Alac, Anaci, Anap, Anamm, Anapi, Apac, Apu, Arai, Arpe-Federproprietà, Assocond, Asppi, Assoedilizia Confedilizia, Confabitare, Confappi-Fna, Confiac, Gesticond, Mapi, Ordine degli avvocati di Milano, Consiglio notarile di Milano, Unai, Unioncasa-Confai e Uppi. Presto sarà redatto un testo normativo da presentare al Parlamento.

tuale, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione tra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali.

Questi criteri si applicano anche in riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume anche dagli articoli 263 e 264 del Codice di procedura civile (disciplinanti la procedura di rendiconto e applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile per la sussistenza dell'onere del destinatario del conto d'indicare specificamente le partite da contestare.

Il potere di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili spetta ai condomini non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per cui essi intendono prendere visione o estrarre a proprie spese copia dei documenti medesimi (Cassazione, sentenza n. 15159/2001).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE GUIDE DEL SOLE

La riforma del condominio

→ Le prime risposte

Hanno risposto ai quesiti dei lettori: Maurizio Cardaci, Francesca Cerretti, Angela Di Pisa, Paola Pontanari, Paolo Risotti, Luana Tagliolini, Marco Tamburini, Gian Vincenzo Tortorici. Gli esperti delle associazioni di amministratori e della proprietà edilizia:

- Domenico Italia, Fabio Scaffai (Agiati);
- Paolo Gatto, Marco Spera (Alac);
- Pietro Maria Di Giovanni, Fabio Gerosa, Massimo Ginesi, Sarah Pacetti, Carlo Parodi, Bruno Piscitelli, Edoardo Riccio (Anaci);
- Daniele De Bonis, Giovanni De Pasquale, Arnaldo Del Vecchio, Germana Granieri, Giuseppe Maria Paolo De Pasquale (Anap);
- Vittorio Fusco, Maria Sancilio (Anapi);
- Milena Elena Marelli, Raffaella Rispoli (Apac);
- Giovanni Bardanzellu, Diletta Bocchini, Giuseppe Bonura, Giuseppe Magno, Mauro Masciarucci, Vivalda Paolini, Massimo Parisella (Arpe-Federproprietà);
- Vittorio Sardini (Asppi);
- Carlo Callin, Augusto Ciria (Assocond Confai);
- Marco Marchiani (Assoedilizia);
- Franco Pani (Confabitare);
- Franco Pagani, Silvio Rezzonico (Fna-Confappi);
- Marina Benzi (Foro immobiliare);
- Paola Mauro, Vincenzo Nasini, Diego Russeolo (Gesticond);
- Gerardo Michele Martino (Mapi);
- Sergio Gaglianese (Sinteg);
- Giulio Aleandri (Unai);
- Paolo Giuggioli, Gabriele Bruyère (Uppi)

Il Sole 24 Ore.com

Sul sito del Sole 24 Ore lo speciale sulla riforma e, da domani, tutte le risposte
www.ilssole24ore.com/riformacondominio

Le risposte degli esperti

Regolamenti mai in deroga alla legge

Amministratore e regolamento

Le nuove norme prevedono per l'amministratore la nomina e poi un rinnovo automatico per un altro anno. Il regolamento di condominio prevede invece che l'amministratore «salvo conferma scade dalla carica con l'assemblea ordinaria» e anche i consiglieri devono essere eletti annualmente. Prevala la legge o il regolamento? E per i consiglieri?

→ L'articolo 1138, comma 4 del Codice civile prevede che «le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131,

1132, 1136 e 1137». L'inciso «e in nessun caso possono derogare» si riferisce anche ai regolamenti condominiali di natura contrattuale. Sicché, dato che l'articolo 1129 è norma inderogabile, si applicherà quanto previsto nel Codice civile e non dal regolamento condominiale. La stessa disciplina sarà applicata ai consiglieri. Per quel che riguarda la conferma dell'amministratore, si applicano le maggioranze previste dall'articolo 1136, comma 4 del Codice civile.

Prevedibilità dei crediti

Un proprietario (che abita nella sua prima casa gravata da mutuo) non paga le quote condominiali da tempo e ha maturato un consistente debito

condominiale. Visto che l'articolo 30 della legge 220/12 sancisce la prevedibilità, è meglio che attenda il 18 giugno prima di iniziare la procedura legale per il recupero coatto del debito?

→ La procedura legale di recupero è sempre bene e opportuno che sia attivata. Tuttavia questa procedura riguarda unicamente i procedimenti concorsuali (sostanzialmente i fallimenti), e dal giorno del fallimento. Se si tratta di un privato che non eserciti attività commerciali non è soggetto alla procedura fallimentare. L'istituto della prevedibilità non è stato invece inserito nelle normali procedure esecutive, per cui prima del condominio, purtroppo verrà soddisfatto almeno il creditore privilegiato per l'ipoteca sul mutuo.

Cassazione. Il beneficio non è limitato a box e cantine

Lo sconto prima casa spetta a tutti i tipi di pertinenza

Angelo Busani

Anche l'acquisto del lastrico solare può beneficiare dell'agevolazione "prima casa", se viene comprato dal titolare di un sottostante appartamento per adibirlo a pertinenza dell'appartamento stesso. È quanto deciso dalla Cassazione nella sentenza n. 6259 del 13 marzo 2013, importante in quanto abbatte il diffuso ed erroneo convincimento che con l'agevolazione "prima casa" si possano acquistare solo le pertinenze di categoria catastale C/2 (cantine e depositi), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie e posti auto).

Nella Nota II-bis dell'articolo 1 Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/86 si dispone che l'agevolazione "prima casa" spetta «per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile» al cui servizio dette pertinenze sono destinate. La norma in questione poi prosegue affermando che «Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato».

Ora, questa norma pone bensì un limite quantitativo all'acquisto agevolato di pertinenze: quanto all'acquisto delle unità immobiliari classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione è ottenibile non per l'acqui-

sto di una sola unità immobiliare che sia compresa in una delle tre categorie, bensì è ottenibile per l'acquisto di una sola unità immobiliare appartenente a una ciascuna delle tre categorie: ad esempio, si può ottenere l'agevolazione "prima casa" acquistando un appartamento che abbia come pertinenza una cantina, un'autorimessa e un posto auto mentre, se si acquista un appartamento con cantina e due autorimesse, l'agevolazione può riguardare solo l'appartamento, la cantina e una autorimessa.

LASTRICO SOLARE

Il caso risolto dai giudici riguarda la copertura di un edificio ma il principio vale anche per piscine o depositi di attrezzi

Vi è però da risolvere la spinosa questione se le pertinenze acquistabili con l'agevolazione siano solo quelle classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7 oppure se si possano acquistare, con tassazione ridotta, anche altri beni, da destinare a pertinenza di abitazioni, classificate in categorie catastali diverse dalle categorie C/2, C/6 e C/7 (si pensi all'acquisto di un lastrico solare, di un'area cortilizia, di un fabbricetto destinato a ricovero attrezzi o a custodia di animali, eccetera).

La risposta (come ora afferma la Cassazione) dovrebbe essere in quest'ultimo senso, in quanto, in effetti, la legge appare finalizzata a dettare un limite massimo all'acquisto di "certe" pertinenze ma non certo a limitare il perimetro delle pertinenze agevolabili: la legge infatti si esprime nel senso che «sono ricomprese tra le pertinenze agevolabili le pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7 (una per ciascuna categoria), e non nel senso che siano agevolabili «solo» le pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7; quindi l'espressione «tra le pertinenze» starebbe a significare che si può acquistare con l'agevolazione "prima casa" qualsiasi tipo di pertinenza dell'abitazione (e quindi anche beni diversi da quelli classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7), ma che, quando si chiede l'agevolazione per le pertinenze di cui alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione compete per l'acquisto di un solo bene per ognuna di dette categorie.

Quindi, se l'atto di compravendita di una villetta di campagna (non "casa di lusso"), comprenda anche una adiacente chiesetta (di pertinenza e classificata nel gruppo catastale "B"), oppure una piscina o un deposito attrezzi, l'agevolazione "prima casa" dovrebbe concernere anche il valore imponible di tutti tali beni, e senza limitazioni numeriche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FIFA WORLD CUP Brasil

Continental

Cuore tecnologico tedesco.

La vita va assaporata. La sicurezza va scelta.

Passa subito a Continental.

Frenare al meglio è decisivo. Conta su di noi. Sempre.

www.continental-pneumatici.it

TESTATI PER LA TUA SICUREZZA