



E' IMPORTANTE SAPERE CHE.....

La legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, diventata attuativa dal 18 giugno 2013, ha riformato l'intera materia condominiale.

E' aumentato il minimo di unità immobiliare richiesto per istituire obbligatoriamente l'amministratore che da 4 passa a 8 condomini, qualora non provveda l'assemblea, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

La vera novità della riforma riguarda la figura dell'Amministratore del condominio che, è stata sottoposta ad un vero e proprio "terremoto" normativo, che ha stravolto l'intero sistema di regole applicabili a tale figura.

Oggi l'attività di Amministratore non può essere improvvisata, ma si è delineata una vera e propria figura professionale che deve avere particolari requisiti e rispettare determinati obblighi.

Con questa nuova legge a chi amministra un condominio vengono richiesti i seguenti requisiti:

1. Abbia conseguito un diploma di scuola media superiore, con il superamento di un corso di formazione professionale, **a meno che non si tratti di uno dei condòmini** o che abbia già fatto l'Amministratore, come minimo per un anno negli ultimi tre anni, ed ha l'obbligo di frequentare periodicamente attività formative.
2. Abbia il godimento dei diritti civili.
3. Non abbia riportato condanne penali e che non sia sottoposti a misure di prevenzione.
4. Non sia interdetto o inabilitato ed iscritto nel registro dei protesti cambiari.

Inoltre, aumentano i suoi obblighi:

1. Ha l'obbligo di curare il registro di anagrafe condominiale, contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento.
2. Ha l'obbligo di curare registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità (nel quale dovranno essere annotati entro trenta giorni i singoli movimenti in entrata ed uscita);
3. Ha l'obbligo di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione **entro 180 giorni**, con obbligo di rendiconto con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione sintetica esplicativa della gestione.
4. Ha l'obbligo di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.
5. Deve far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.
6. Ha l'obbligo di comunicare ai condomini una serie di "dati" di gestione, il tutto all'evidente scopo di ottenere una sufficiente "trasparenza" amministrativa. In particolare, l'amministratore è tenuto, a rendere noto il "luogo di conservazione dei documenti, dei registri dell'anagrafe condominiale e dei verbali di assemblea.
7. Deve affiggere in luogo visibile anche a terzi la c.d. "targa" dell'amministratore che garantisca a tutti i suoi dati anche anagrafici, codice fiscale, studio con recapiti telefonici, per la sua reperibilità.
8. Se richiesto dall'assemblea condominiale, all'atto della nomina deve presentare una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.
9. Se richiesto dell'assemblea, è tenuto ad attivare un sito internet del condominio (aggiornato mensilmente salvo diversa previsione), ad accesso individuale protetto da una parola chiave, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale della documentazione condominiale.
10. Conservazione decennale della documentazione .

Tutti questi questi obblighi fanno sì, che nonostante la legge



permetta di continuare a fare l'amministratore nel condominio dove si abita, senza dovere avere necessariamente conseguito un diploma di scuola media superiore e il superamento di un corso di formazione professionale, questi stessi si vedono costretti ad abbandonare e a cedere il posto a un amministratore "professionista".

SE NON VOLETE NECESSARIAMENTE UN AMMINISTRATORE DI PROFESSIONE ESTERNO AL CONDOMINIO, MA VOLETE CONTINUARE AD AVERE IL "CONDOMINO AMICO" CHE A ROTAZIONE RICOPRE LA CARICA DI AMMINISTRATORE, SENZA, PERÒ, RISCHIARE DI ESSERE INADEMPIENTI A CIÒ CHE DETTA LA NUOVA NORMATIVA

L' ASSOCONDOMINI vi da la possibilità di farlo!!

Ha realizzato una formula per venire incontro a queste specifiche esigenze di vita condominiale: **Con costo irrisorio**, fornirà al vostro amministratore un pacchetto di servizi, più assistenza adeguata, in modo che vengano espletati tutti gli obblighi dettati dalle attuali leggi senza dover rinunciare all'amministratore "condomino amico".

Un nostro consulente farà da Tutor al vostro amministratore, con incontri periodici per fornirgli consulenza e il materiale necessario alla gestione del vostro condominio, **garantendoVi:**

- ◇ Affiliazione gratuita di tutti i condomini all'AssoCondomini con rilascio della tessera associativa.
- ◇ Gestione contabile computerizzata dell'esercizio condominiale.
- ◇ Redazione delle ricevute mensili per riscossione delle quote ordinarie condominiale.
- ◇ Redazione degli avvisi e delle convocazione assemblea ordinaria.
- ◇ Preparazione dei bilanci di gestione esercizio annuale con i riparti, entro 90 giorni.
- ◇ Preparazione del preventivo di spesa di gestione anno successivo entro 90 giorni.
- ◇ Aggiornamento periodico dei Registri dell'Anagrafica Condominiale, delle Assemblee e dell'Anagrafica dell'Amministratore.
- ◇ Pagina Web protetta dedicata al condominio (www.assocondomini.it/nomecondominio) che consente, ai condomini, di accedere, con password fornita dell'amministratore, per consultare ed estrarre copia in formato digitale di atti e rendiconti, aggiornata mensilmente.
- ◇ Indirizzo e-mail personalizzato del condominio: nomecondominio@assocondomini.it
- ◇ Fornitura all'amministratore della "targa dell'Amministratore" per l'affissione nel fabbricato amministrato in posizione visibile.
- ◇ Fornitura all'Amministratore di materiale per l'aggiornamento professionale
- ◇ Consulenza per gli adempimenti fiscali.
- ◇ Consulenza legale.

Al piccolo condominio non ancora costituito, per aiutarlo ad allinearsi con le normative vigenti, viene offerta gratuitamente la consulenza per la sua costituzione con la redazione del regolamento.

Inoltre, attraverso professionisti e aziende convenzionati l'AssoCondmini si fa garante della qualità del servizio e dell'alta competitività del prezzo rispetto a quello di mercato, garantendo i seguenti servizi per i condomini associati:

- ◇ Preparazione e redazione di nuove tabelle millesimali.
- ◇ Costituzione di nuovo Condominio.
- ◇ Redazione regolamento condominiale.
- ◇ Convenzione con primaria società assicurazione per polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato dell'amministratore; e per polizza responsabilità civile del fabbricato.
- ◇ Consulenza finanziaria e Assicurativa di tutti i tipi.
- ◇ Consulenza contributiva per i dipendenti del condominio.
- ◇ Assistenza pratiche catastali e comunali.
- ◇ Direzione di lavori e realizzazioni progetti per ristrutturazione di singoli immobili e intero condominio.
- ◇ Manutenzione ordinaria e straordinaria struttura condominiale.
- ◇ Installazione, manutenzione e revisione periodica impianti ascensore.
- ◇ Servizi di pulizia.
- ◇ Servizi di derattizzazione, disinfestazione e sanificazione.
- ◇ Espurgo fognature.
- ◇ Servizio portierato e guardiania non armata diurna e notturna
- ◇ Letture e riparto spese acqua
- ◇ Consulenza per intermediazioni immobiliare.

Alcuni esempi di costo del servizio descritto per un condominio con il proprio Amministratore:

- Condominio da 1 a 9 unità immobiliari: € 65,00 al mese.
- Condominio da 10 a 15 unità immobiliari: € 75,00 al mese.
- Condominio da 16 a 25 unità immobiliari: € 90,00 al mese.

Per informazioni chiedi un incontro con un nostro funzionario a :

e-mail : info@assocondomini.it



www.assocondomini.it