

REGOLAMENTO CONDOMINI

APPROVATO CON DELIBERA COMMISARIALE N.13 DEL 18.03.2016

integrato con Del. Comm. n. 25 del 29.4.2016

Art. 1 - Designazione amministratori di condominio.

L'Istituto Autonomo della Città Metropolitana di Messina, in seguito denominato Ente, negli stabili costituiti da un numero di alloggi superiori alle otto unità, dei quali sia integralmente proprietario procede alla designazione di un amministratore, in possesso dei requisiti di legge, scelto tra gli iscritti nell'apposito albo istituito dall'Ente.

Negli stabili con numero di alloggi inferiori alle otto unità, l'Ente si riserva la facoltà di procedere comunque alla designazione di amministratore, iscritto nell'apposito albo.

Il rapporto tra l'amministratore e l'Ente è disciplinato da apposito disciplinare, da sottoscrivere al momento di accettazione della nomina.

Art. 2 - Obblighi dell'amministratore.

L'amministratore comunica all'Ente i propri dati anagrafici e professionali, il luogo dove risultano depositati i registri del condominio, i giorni, l'orario e modalità con le quali ciascun interessato, previa richiesta, può prendere visione degli atti ed estrarne copia, pagando il prezzo della riproduzione degli atti.

L'amministratore provvede alla stipula di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile, relativamente agli atti compiuti nell'esercizio del proprio mandato. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, questa dovrà essere integrata con una dichiarazione dell'assicuratore che garantisca le condizioni di polizza per lo specifico condominio.

L'amministratore designato provvede entro trenta giorni dall'accettazione dell'incarico a convocare gli assegnatari dello stabile per la notifica del provvedimento di nomina e l'inizio dell'attività di gestione.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

Tutte le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle qualsiasi titolo erogate per conto del condominio devono transitare su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

Art. 3 - Durata dell'incarico

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e può essere rinnovato per eguale durata.

L'esercizio finanziario ha inizio il primo gennaio di ogni anno e si chiude il trentuno dicembre. Per gli amministratori che hanno iniziato la loro attività successivamente al primo gennaio, l'esercizio finanziario avrà inizio dalla data di conferimento dell'incarico e si chiuderà inderogabilmente il trentuno dicembre dello stesso anno, salvo i casi di rinuncia o revoca.

Alla scadenza del mandato, e prima dell'eventuale rinnovo, l'amministratore dovrà produrre all'Ente una relazione sull'andamento dell'amministrazione condominiale, contenente i dati essenziali di gestione in termini di spese sostenute, eventuali debiti e crediti.

L'Ente si riserva la facoltà di non rinnovare il mandato conferito.

L'incarico di amministratore può essere revocato in presenza di irregolarità nella gestione del condominio.

Costituiscono gravi irregolarità:

- a. omessa approvazione del rendiconto condominiale;
- b. mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi;
- c. mancata apertura ed utilizzo del conto corrente postale e/o bancario;
- d. la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore;
- e. aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- f. aver omesso di curare diligentemente l'azione ed esecuzione coattiva per la riscossione dei crediti del condominio.

Trattandosi di incarico fiduciario, l'Ente si riserva la facoltà di revocare la designazione conferita, anche prima della scadenza del mandato, nel caso in cui vengano posti in essere atti e/o comportamenti incompatibili con il rapporto fiduciario inerente il conferimento del mandato e con l'attività professionale affidata, poiché lesivi, anche solo potenzialmente, dell'immagine dell'Ente.

Art. 4 - Consiglio dei condomini.

Negli stabili costituiti da almeno dodici unità immobiliari, l'amministratore designato può procedere alla convocazione dell'assemblea degli inquilini per la costituzione del consiglio di condominio, composto da tre condomini, con funzioni consultive e di controllo. In particolare il consiglio potrà procedere all'esame dei bilanci, preventivo e consuntivo, da sottoporre all'Ente per l'approvazione: in ogni caso il parere espresso dal consiglio non è vincolante per l'ente proprietario.

Il Consiglio dei condomini può proporre all'Ente motivata istanza di revoca dell'amministratore condominiale, alla naturale scadenza. In tal caso, l'Ente si riserva ogni facoltà in merito, ivi compreso il non rinnovo del mandato, anche per eventuali incompatibilità di gestione con gli assegnatari da amministrare.

Art. 5 - Attribuzioni dell'Amministratore.

L'amministratore è tenuto alla convocazione dell'assemblea per la notifica dell'incarico, per la costituzione del consiglio dei condomini ai sensi dell'art. 4 e in tutti casi in cui si renda necessario, anche su richiesta di un terzo degli inquilini, trattare questioni relative alla gestione dello stabile.

E' tenuto, altresì:

- a. a richiedere il codice fiscale del condominio all'Agenzie delle Entrate, se sprovvisto, o modificare il nominativo del legale rappresentante:

- b. ad effettuare immediatamente, subito dopo la notifica dell'incarico all'assemblea degli inquilini, la voltura di tutte le utenze che fossero ancora intestate all'Ente;
- c. a disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo da assicurare il miglior godimento a ciascun inquilino;
- d. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio delle parti comuni;
- e. compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- f. eseguire gli adempimenti fiscali;
- g. curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale;
- h. segnalare all'Ente eventuali anomalie e non corrispondenze rispetto alla titolarità dell'assegnazione;
- i. curare la tenuta del registro dei verbali di assemblea e del registro di contabilità;
- j. conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione, con obbligo di consegna all'Ente e/o all'amministratore subentrante;
- k. fornire agli assegnatari le attestazioni relative allo stato dei pagamenti;
- l. predisporre il bilancio preventivo della gestione;
- m. predisporre i rendiconti condominiali della gestione;
- n. predisporre la relazione annuale da consegnare all'Ente proprietario.

Art. 6 - Approvazione dei bilanci.

Il bilancio preventivo della gestione, predisposto dall'amministratore nei termini di legge, dovrà essere sottoposto all'assemblea degli inquilini in apposita riunione, per l'esame dello stesso: in tale sede gli assegnatari potranno proporre eventuali modifiche riferite alle spese di gestione ordinarie.

L'amministratore, nell'interesse della buona e serena gestione dello stabile, potrà riformulare il bilancio preventivo secondo le indicazioni ricevute, procedendo al nuovo riparto della spesa.

La mancata partecipazione degli assegnatari alla riunione assembleare appositamente indetta non costituisce condizione ai fini dell'approvazione del bilancio da parte dell'Ente proprietario, ai sensi di legge, con la conseguenza che il bilancio preventivo approvato dall'Ente avrà comunque effetti obbligatori nei confronti degli inquilini.

Il bilancio, completo di allegati, così predisposto, dovrà essere approvato dall'Ente proprietario, con sottoscrizione di apposito verbale del Dirigente o di suo delegato nel quale si terrà conto della preventiva sottoposizione del bilancio stesso all'assemblea dei condomini.

Il rendiconto di gestione, completo di allegati, sarà sottoposto all'assemblea degli inquilini in apposita riunione, per la illustrazione da parte dell'amministratore dell'andamento della gestione annuale. L'eventuale mancata partecipazione degli inquilini non è ostativa ai fini dell'approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'Ente proprietario con conseguenti obblighi a carico degli stessi assegnatari all'atto di approvazione da parte dell'Ente.

Il rendiconto di gestione, completo di allegati e documentazione dovrà essere approvato dall'Ente proprietario, con sottoscrizione di apposito verbale del Dirigente o di suo delegato.

L'amministratore, dopo l'approvazione del rendiconto di gestione, procederà all'invio di apposita comunicazione a ciascun assegnatario con indicazione delle quote non corrisposte.

Decorsi trenta giorni dalla comunicazione, senza l'avvenuto pagamento, l'amministratore procederà all'inoltro dell'elenco degli inquilini morosi all'Ente, con l'indicazione delle relative somme e le stesse saranno tempestivamente caricate a ruolo costituendo incremento dell'eventuale morosità già maturata.

Nei plessi condominiali composti da un numero superiore di dodici unità immobiliari, nei quali si è proceduto alla costituzione del consiglio dei condomini, ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento, i bilanci predisposti dall'amministratore saranno oggetto di preventiva discussione prima della sottoposizione all'assemblea degli inquilini.

Art. 7 – Lavori di riparazione.

L'amministratore non può ordinare riparazioni che non siano state preventivamente autorizzate dall'Ente, salvo che abbiano carattere di urgenza e di salvaguardia della pubblica e privata incolumità: in tal caso ne darà immediata comunicazione all'Ente proprietario e, decorse quarantotto ore lavorative, in mancanza di riscontro, potrà procedere direttamente con successiva trasmissione della documentazione a supporto, sempre che si tratti di costi esclusivamente imputabili all'Ente proprietario.

L'espletamento di lavori di manutenzione straordinaria è di esclusiva competenza dell'Ente. L'amministratore è tenuto a comunicare all'Ente proprietario, dopo averne individuato la tipologia e la necessità di procedere, una richiesta di programmazione dell'esecuzione dei lavori.

Il responsabile del procedimento dell'Ente della manutenzione della zona in cui insiste il fabbricato è tenuto ad effettuare l'istruttoria, anche mediante apposito sopralluogo, con termine di conclusione del procedimento fissato in giorni sessanta, al termine dei quali dovrà comunicare all'amministratore richiedente l'esito dell'istanza sia in termini di accoglimento o di rigetto, con responsabilità disciplinare in caso di omessa definizione del procedimento.

Art. 8 – Tabelle millesimali

Qualora lo stabile sia sprovvisto di tabelle millesimali, l'amministratore potrà richiedere all'Ente proprietario di essere autorizzato all'adempimento necessario per l'attività di gestione. L'Ente potrà concedere l'autorizzazione, secondo procedura e prassi già in vigore, purché siano rispettate le seguenti condizioni, in assenza delle quali non potrà procedersi alla liquidazione delle somme dovute per tale attività con conseguente responsabilità dell'amministratore, e precisamente:

a) obbligo di espletamento di gara informale con obbligatoria richiesta di almeno n.5 (cinque) preventivi di offerta ad altrettanti professionisti iscritti all'albo;

b) obbligo di attenersi, per l'espletamento della gara e la scelta del migliore offerente (offerta più bassa rispetto al prezzo base), ai seguenti parametri:

- fino a numero 20 unità immobiliari – base d'asta di offerta € 70,00;

- per unità immobiliari di numero compreso tra 21 u.i. e 50 u.i – base d'asta di offerta € 60,00;

- per unità immobiliari di numero superiore a 50 u.i. – base d'asta di offerta € 50,00.

Art. 9 - Compenso dell'Amministratore.

All'Amministratore è riconosciuto un compenso mensile pari ad euro dieci/00 per ogni unità immobiliare, suddiviso in egual misura (50%) tra l'Ente e ciascun assegnatario.

La quota a carico dell'Ente, esposta in bilancio, verrà corrisposta in un'unica soluzione a chiusura dell'esercizio finanziario.

Art. 10 – Autogestione.

L'Ente proprietario può autorizzare l'autogestione dei plessi condominiali in favore di un designato assegnatario che faccia parte del plesso, previa richiesta da formularsi da almeno un terzo degli assegnatari a condizione che tutti i pagamenti dei canoni di locazione e delle quote condominiali siano stati effettuati dagli assegnatari.

L'autogestione autorizzata dall'Ente decorrerà, in ogni caso, dal primo gennaio dell'anno successivo alla richiesta e conseguente autorizzazione nel caso in cui lo stabile sia già amministrato da amministratore condominiale (tranne l'ipotesi di dimissioni o revoca dell'incarico da parte dell'Ente) ovvero dal mese successivo all'autorizzazione dell'Ente nella ipotesi di assenza di amministrazione condominiale.

Tutte le norme del presente regolamento, con relativi adempimenti in capo all'amministratore designato dall'Ente (artt.2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8) si applicano anche al gestore designato dai condomini e autorizzato dall'Ente.

In caso di autogestione richiesta dagli assegnatari ed autorizzata dall'Ente al soggetto incaricato non viene riconosciuto alcun compenso.

Art.11 – Supercondominio

Qualora più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. si applicano le norme del Capo II, Titolo VII del Libro terzo del codice civile e delle disposizioni di attuazione dello stesso codice con particolare riferimento agli artt. 67 e 72.

In tal caso, qualora la proprietà degli stabili sia interamente dell'Ente, lo stesso si riserva la facoltà di designare un amministratore delle parti comuni con le medesime modalità stabilite per la designazione degli amministratori condominiali, con preferenza nella scelta di soggetto già nominato per uno degli stabili da amministrare.

All'amministratore incaricato alla gestione delle parti comuni degli stabili viene riconosciuto il seguente compenso mensile, suddiviso in egual misura (50%) tra l'Ente e ciascun assegnatario:

- fino a n. 100 unità immobiliari – € 0,50;

- per unità immobiliari di numero compreso tra 101 u.i. e 200 u.i – € 0,40;

- per unità immobiliari di numero superiore a 200 u.i. – € 0,30.

La quota a carico dell'Ente, esposta in bilancio, verrà corrisposta in un'unica soluzione a chiusura dell'esercizio finanziario.

Art. 12 - Norma transitoria

Con l'entrata in vigore del presente regolamento vengono abrogate le disposizioni regolamentari precedenti.

In prima applicazione del presente regolamento ed in considerazione del rinnovo dell'albo degli amministratori dell'Ente, negli stabili con proprietà IACP dal 30.04.2016 cessano tutti gli incarichi già conferiti. *

L'Ente si riserva la facoltà, verificata anche la regolarità dell'iscrizione, di procedere a nuova designazione.

* del 30.6.2016, come da Del. Comunale n. 25 del 29.4.2016