

Il referente di scala: riforma del condominio

**L'organizzazione e le funzioni dell'Ufficio Legale:
dal recupero della morosità alle procedure**



Argomenti

- La figura del referente di scala
- La morosità: gli strumenti di tutela
- La riforma del condominio

La morosità

• **DECADENZA** ex.art.30 lett. D) l.r.24/2001

Il mancato pagamento di almeno tre bollette, per un importo complessivo pari o superiore ad € 500,00 comporta l'invio di una diffida da parte dell'Ufficio Gestioni Patrimoniali e Rapporti con l'Utenza di ACER

•L'inquilino ha 20 gg di tempo per procedere al saldo della morosità o alla sottoscrizione di un piano di rientro

•In difetto viene attivata da parte del Comune la procedura di decadenza

•Il provvedimento di decadenza è titolo esecutivo e non è soggette a proroghe.

PROTOCOLLO MOROSITA'

Il mancato pagamento di almeno tre bollette, per un importo complessivo pari o superiore ad € 500,00 comporta l'invio di una diffida da parte dell'Ufficio Gestioni Patrimoniali e Rapporti con l'Utenza di ACER

•L'inquilino ha 20 gg di tempo per procedere al saldo della morosità o alla sottoscrizione di un piano di rientro

•In difetto il Comune rilascia ad ACER il nulla osta la recupero credito e/o all'avvio delle procedure di sfratto

•Acer ottiene l'emissione dal Tribunale di un decreto ingiuntivo ex R.D. n. 1165/1938 che è titolo esecutivo per procedere al recupero del credito ed allo sfratto

Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio

DESTINAZIONI D'USO E PARTI COMUNI

Il nuovo articolo 1117-ter (introdotto dall'articolo 2 delle legge n. 220/2012) prevede che per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. Tuttavia, sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

In virtù del neo articolo 1117-quater, in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie.

FONDO SPECIALE

In virtù del riformato art. 1135, l'assemblea dei condomini provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale, di importo pari all'ammontare dei lavori.

RISCALDAMENTO E IMPIANTI COMUNI

E' prevista la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri Condomini.

SITO INTERNET

Su richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

I REFERENTI DI SCALA

Il codice civile norma solo la figura dell'Amministratore di Condominio, disciplinandone dettagliatamente funzioni e compiti. La figura del Referente di scala, pertanto, giuridicamente non esiste. E' nata dalla pratica per facilitare la gestione di realtà condominiali strutturalmente complesse. Nulla vieta che il Regolamento condominiale possa prevederne l'esistenza, magari con riferimento a semplici funzioni di referente dell'amministratore stesso.

Il Regolamento d'uso degli alloggi di E.r.p. del Comune di Piacenza ha previsto la figura del Referente di scala

Il regolamento Erp

- Nelle assemblee di cui all'art.16 agli inquilini sarà proposto di autorganizzarsi per la regolamentazione e l'utilizzo degli spazi comuni e per l'effettuazione/gestione dei servizi accessori, con la nomina da parte degli inquilini stessi **di un rappresentante degli inquilini per ogni scala** e con la costituzione di un comitato di complesso abitativo formato dai rappresentanti di scala e coordinato da un presidente eletto dagli stessi.
- Ai rappresentanti di scala e ai comitati di complesso abitativo sono assegnate le seguenti funzioni relativamente al rispettivo ambito residenziale:
- tenere i rapporti con l'ACER-PC in ordine ai problemi del rispettivo settore abitativo
 - formulare le proposte da sottoporre all'assemblea degli inquilini relativamente alle forme di gestione dei servizi accessori e alla regolamentazione di dettaglio per l'utilizzo delle aree comuni, spazi ad uso sociale e ricreativo, parcheggi riservati
 - sovrintendere alla attuazione delle forme di gestione e dei regolamenti approvati all'assemblea degli inquilini e segnalare all'ACER-PC eventuali violazioni ai regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni
 - esprimere all'ACER-PC e al Comune parere in merito a provvedimenti di carattere disciplinare eventualmente attivati da tali enti a seguito di violazioni delle norme regolamentari relative all'uso delle parti comuni.

Il referente di scala: raccordo tra Acer e inquilini

Deve essere eletto dall'assemblea degli assegnatari

Non ha potere decisionale

Il suo incarico è gratuito

Filtra le esigenze, le proposte ed eventualmente le lamentele dei condomini/assegnatari, per sottoporle ad Acer o all'assemblea

Il responsabile del condominio è uno solo: ACER

Non deve mai sostituire il ruolo, i compiti e le responsabilità di Acer

Non ha diritti/doveri, ma è solo una figura di supporto

r
i
f
o
r
m
a

d
e
l

c
o
n
d
o
m
i
n
i
o

L'amministratore

Brevi cenni sulle modifiche apportate dalla Riforma.

La figura dell'amministratore è obbligatoria quando vi sono **più di otto condomini** (più di 4, ante riforma) e la nomina è fatta, su inerzia dell'assemblea, dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Per fare l'amministratore è necessario essere in possesso di un **diploma di scuola secondaria** di secondo grado. Sono requisiti positivi: godimento dei diritti civili, titolo di studio, formazione. Sono requisiti negativi: condanna per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio ecc.; sottoposizione a misure di prevenzione definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; interdizione o inabilitazione; annotazione nell'elenco dei protesti cambiari.

L'incarico di amministratore può essere svolto anche dalle società.

La **durata in carica** dell'amministratore è prevista dall'articolo 9: "*L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata*". La **revoca dell'amministratore** può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Sono inoltre elencati nel dettaglio i casi in cui i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare eventuali violazioni e revocare il mandato all'amministratore (quale, ad esempio, la mancata apertura o la mancata utilizzazione del conto corrente condominiale).

L'articolo 16 della legge stabilisce espressamente che "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere **animali domestici**".

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Secondo il comma 7 dell'articolo 1129 (modificato dall'articolo 9 delle legge n. 220/2012) **l'amministratore è obbligato** a 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**; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.