

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

a cura di CARATOZZOLO Dr RAFFAELE

Anno	2013	Giorno	17 Giugno	Numero	20
------	-------------	--------	------------------	--------	-----------

OGGETTO	Decreto Legge, definito dallo stesso Governo, “del fare”: novità importanti. Domani 18 Giugno 2013: Entra in vigore la Riforma del Condominio.
---------	---

*Il provvedimento, approvato dal Governo sabato 15 giugno, e definito dallo stesso come il “**Decreto del fare**”, ha lo scopo di creare le condizioni idonee a rilanciare l’ economia nazionale, semplificare gli adempimenti, agevolare i soggetti in difficoltà. E’ un provvedimento alquanto corposo sia nel testo che nei contenuti e, per il momento, abbiamo solo i “titoli” dei campi in cui si è intervenuti e qualche indiscrezione.*

Ci riserviamo, appena in possesso del testo approvato e soprattutto delle note ad esso abbinate, di dare spiegazioni più dettagliate.

Tra le novità di maggior rilievo evidenziamo:

- **Reintroduzione della “obbligatorietà” dell’ istituto della mediazione finalizzata alla conciliazione** (resa precedentemente facoltativa dalla Cassazione per “eccesso di delega” da parte del Governo). Il provvedimento si è reso necessario dato l’ enorme accumulo di cause pendenti presso i vari Tribunali e che solo un provvedimento ad hoc poteva eliminare (o tentare di eliminare). Dalla pronuncia della Cassazione, le richieste di mediazione avevano subito un sensibile calo; con tale reinserimento della obbligatorietà, si spera nella ripresa della valorizzazione dell’ Istituto. Vedremo in seguito, dalla lettura del dispositivo, in che modi, termini e condizioni la “mediazione” ritorna in campo.
- **Abolizione della “responsabilità solidale” tra committente e appaltatore e tra questi e il suo subappaltatore.** Come abbiamo avuto modo di affermare sin dalla istituzione della solidarietà, il problema non investiva il condominio (l’ esclusione è stata ribadita anche da una circolare dell’Agenzia delle Entrate), ma essa restava valida per i contratti stipulati da ditte/enti soggetti passivi di imposta. Il nuovo decreto del Governo, ha eliminato anche nel campo delle ditte/enti, tale solidarietà nel pagamento delle ritenute fiscali delle ritenute dei dipendenti e del versamento IVA, relativamente a quel

determinato contratto.

- **Il DURC** ha validità non più di tre mesi, ma di 180 giorni.
- **L' Equitalia**, per debiti da cartelle non pagate, **non può più pignorare la prima casa.**
- Si permette un allungamento nelle rateizzazioni delle cartelle esattoriali per soggetti in carenza di liquidità.
- La rateizzazione delle cartelle esattoriali non viene **revocata** dopo due mancati versamenti (disposizione attuale) bensì **dopo otto mancati pagamenti.**

“Riforma del Condominio”: domani la legge 220 dell' 11 dicembre 2011, dopo 6 mesi dalla pubblicazione in G.U. (avvenuta il 17/12/2012), entra “finalmente” in vigore. Non tutti saranno d' accordo sul “finalmente” constatate anche le numerose richieste di “proroga”, ma sta di fatto che piaccia o meno, da domani si comincia.

In questi mesi abbiamo fatto convegni, master, semplici incontri sul tema e, da domani, dobbiamo mettere in pratica ciò che abbiamo assimilato: Siamo pronti ?

Ma, in realtà, è bene ribadire e/o ricordare alcuni concetti:

- La contabilità riferita ad una gestione che sta **“a cavallo”** tra le vecchie e nuove norme condominiali, **continua a “tenersi” con le vecchie regole**; non si può gestire una contabilità con due sistemi diversi e presentarla nelle modalità richiesta dalla riforma. La contabilità, iniziata prima del 18/6 e completata dopo tale data, seguirà le vecchie regole, senza applicazione di tutte le novità previste dagli art. 1130 n. 7 e 1130-bis. **Saranno le contabilità iniziate dopo il 18/6/2013 a dover sottostare alle nuove regole** di tenuta (registro di contabilità) e rappresentazione ai condomini (rendiconto condominiale), corredando le stesse con i prospetti di nuova istituzione (riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa)
- L' Amministratore in carica al 18/6, dovrà mettere all' Ordine del giorno della prossima assemblea, anche la propria nomina; sarà a quella successiva che, in mancanza di revoca, resterà in carica per ulteriore periodo;
- Anche la convocazione di una Assemblea viene fatta prima del 18/6, lo svolgimento dell' Assemblea stessa, se dopo il 18/6, dovrà tenere conto di tutte le modifiche apportate dalla riforma: Quorum costitutivi, quorum deliberativi e maggioranze particolari.

- *Ricordarsi l' apertura del c/c obbligatorio per ogni condominio, e il transito in tale conto di tutti i "movimenti" di entrate e uscite. Pur permettendo ai condomini di poter effettuare versamenti rate per contante (nei limiti conosciuti fino a 999 euro), l' Amministratore non potrà effettuare versamenti cumulativi, bensì singoli per ogni condomino.*
- *Attenzione alla registrazione in ordine cronologico dei movimenti. Tale tecnica sarà a breve illustrata da un "vademecum" appositamente predisposto dal centro Studi regionale e corredato da "bozze" di registri suggerite dallo stesso organismo.*
- *Anche il Registro dell' anagrafe condominiale, entra in vigore domani: chi non ha ancora provveduto, è bene che provveda al più presto.*

Tante altre attenzioni sono da porre in atto da domani 18 Giugno e che tratteremo nei prossimi aggiornamenti o approfondimenti della materia.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE