

OBBLIGHI NEL CODICE CIVILE E NELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE	
Obblighi amministrativi di base	
Convocazione dell'assemblea	Artt. 1129 c. 13 n.1; 1130 c.1 n.1; 1136 c.c.
Esecuzione delle delibere assembleari e verifica della loro legittimità	Artt. 1129 c. 13 n.2; 1130 c. 1 n.1 c.c.
Cura dell'osservanza del regolamento condominiale	Art. 1130 c. 1 n. 1 c.c.
Disciplina dell'uso delle cose e dei servizi comuni e loro tutela	Art. 1130 c. 1 n. 2-4 c.c.
Emissione dei provvedimenti necessari all'amministrazione. Intervento immediato per pericolo e crollo nelle parti comuni	Art. 1133 c.c.
Obblighi documentali	
Tenuta del registro di anagrafe condominiale	Art.1130 c.1 n. 6 c.c.
Tenuta dei registri dei verbali delle assemblee, di revoca e di nomina dell'amministratore e della contabilità	Artt. 1130 c. 1 n. 7 c.c.
Conservazione della documentazione inerente la gestione condominiale, lo stato tecnico e amministrativo degli edifici, le liti giudiziarie e messa a disposizione per la verifica dei condomini che lo richiedono	Art. 1130 c. 1 n. 8-9 c.c.
Attivazione di un sito Internet che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare a richiesta dell'assemblea	Art. 71-ter disp. att. c.c.
Consegna documentazione da parte dell'amministratore uscente e attività relativa al passaggio di consegne	Art. 1129 c. 9 c.c.
Obblighi contabili	
Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni e l'esercizio dei servizi	Artt. 1130 c. 1 n. 3 c.c. 63 disp. att. c.c.
Redazione del rendiconto annuale preventivo e consuntivo del condominio e convocazione dell'assemblea per la loro approvazione	Art. 1130 c. 1 n. 10 c.c.
Apertura del conto corrente condominiale	Art.1129 c. 8 e 13 n. 3 c.c.
Riscossione forzosa dei contributi condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio	Artt.1129 c. 10; c. 13 n. 6 c.c.; 63 c. 1 disp. att. c.c.
Eventuale sospensione dei servizi suscettibili di godimento separato al condomino moroso	Art. 63, c. 3 disp. att c.c.
Obblighi Giudiziali	
Rappresentanza in giudizio del condominio sia contro condomini che contro terzi. Domanda di mediazione nelle cause condominiali	Artt. 1131 c. 1 e 2 c.c. 71- quater disp. att. c.c.
Esecuzione provvedimenti giudiziari e amministrativi	Art. 1129 c, 13 n. 2 c.c.
Comunicazione delle citazioni e dei provvedimenti contro il condominio che abbiano contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore all'assemblea	Art. 1131 c. 3 e 4 c.c.
Notizia ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali e relativa rappresentanza in giudizio	Art. 69 c. 2 disp att. c.c.
Irrogazione delle sanzioni previste dal regolamento condominiale	Art. 70 disp att. c.c.
Altri Obblighi	
Affissione e indicazione di generalità, domicilio e recapiti anche telefonici dell'amministrazione	Art. 1129 c.6 e 7 c.c.
Eventuale collaborazione a progetti e iniziative territoriali anche con opere di risanamento di parti comuni e di demolizione-ricostruzione e messa in sicurezza statica	Art. 1135 c.4 c.c.
Adempimenti Fiscali	
Pagamento dei tributi locali sulle parti comuni, per esempio IMU, tassa rifiuti, eventuale passo carraio, eventuale tassa di scopo). Comunicazione ai condomini della rendita catastale delle parti comuni. Gestione degli eventuali proventi del condominio dalla locazione di parti comuni o dalla concessione in uso (cartelloni pubblicitari, antenne per cellulari) e loro comunicazione al fine della dichiarazione dei redditi. Denuncia annuale per i fornitori all'anagrafe tributaria (quadro AC del modello unico). Comunicazione del proprio subentro ad altro amministratore all'Agenzia delle entrate. Richiesta del codice fiscale del condominio. Comunicazione dati catastali delle parti comuni ai fornitori di utenze	Art. 1130 c. 1 n. 5 c.c.
ALTRI OBBLIGHI CHE SCATURISCONO DALL'ATTIVITÀ	

Rappresentanza nella firma delle polizze globali fabbricato e relativa richiesta dei risarcimenti danno	Art. 1130 c. 1 c.c.
Gestione dell'eventuale vendita e della locazione delle parti comuni	Art. 1130 c. 1 c.c.
Privacy condominiale documento programmatico di sicurezza e comunicazioni ai condomini e fornitori delle banche dati esistenti	D.lgs. 196/2003 Art. 1131,c.1 c.c.
Assunzione e licenziamento dipendenti. Versamento mensile di stipendi e contributi (obbligo delegabile). Comunicazione mensile all'INPS (modello DM10) di stipendi e contributi (obbligo delegabile). Versamento di ritenute e contributi (F24). Sostituzione portiere in ferie o malattia. Stipulazione eventuali contratti con professionisti esterni.	CCNL dipendenti del condominio
Sicurezza lavoro dei dipendenti condominiali (obbligo teoricamente delegabile a un tecnico). Informazione e formazione alla sicurezza lavoro dei dipendenti stessi	D.lgs. 81/2008
Richiesta di permessi edilizi e urbanistici in caso di opere straordinarie. Pagamento TOSAP o COSAP per impalcature. Rappresentanza del condominio nei contratti con l'appaltatore, con direttore dei lavori e progettista. Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal codice civile sugli appalti condominiali. Impugnazione delle clausole vessatorie nei contratti.	D.P.R. 380/2001; legge 241/1990; artt. 1667-1673 c.c.; D.lgs. 206/2005
Ritenute fiscali sugli appalti condominiali (obbligo delegabile). Ritenute fiscali sui dipendenti e sui consulenti del condominio Compilazione modello 770. Gestione delle detrazioni fiscali del 36 e del 55% e di agevolazioni regionali o comunali in genere. Richiesta di ottemperanza alle norme di sicurezza sul lavoro, agli obblighi contributivi e a quelli fiscali delle ditte che eseguono un appalto.	D.P.R. 600/1973, art 25, c. 1; Legge 122/2010, art 25; DPR 917/1986, art. 16-bis
Tutela degli impianti comuni e disciplina del loro uso. Adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza. Rappresentanza nei contratti con l'impiantista. Rappresentanza del condominio nei contratti con l'impiantista-appaltatore, con direttore dei lavori e progettista. Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal codice civile sugli appalti condominiali.	D.M. Sv. ec. 37/2008; artt. 1667-1673 c.c.
Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore e aggiornamento del relativo libretto. Cura dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento o sua delega al cosiddetto "terzo responsabile". Conservazione e aggiornamento del libretto caldaia in caso di temperature fredde. Richiesta e conservazione delle dichiarazioni di conformità del singolo impianto ed eventuale (nuovi edifici) certificazione energetica dell'edificio.	Legge 10/1991; D.P.R. 412/1993; D.lgs. 192/2005; D.P.R. 59/2009; DM. Sv. ec. 26.6.2009
Adeguamento degli edifici e dei garage alle norme antincendio	D.M. Int. 246/1987 e 1.2.1986
Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore. Conservazione e cura dell'aggiornamento del relativo libretto. Ritenute fiscali sui dipendenti e sui consulenti del condominio. Compilazione modello 770. Gestione delle detrazioni fiscali del 36 e del 55% e di agevolazioni regionali o comunali in genere. Richiesta di ottemperanza alle norme di sicurezza sul lavoro, agli obblighi contributivi e a quelli fiscali delle ditte che eseguono un appalto.	D.P.R. 162/1999; legge 122/2010, art. 25;D.P.R. 917/1986, art. 16-bis
Tutela degli impianti comuni e disciplina del loro uso. Adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza. Rappresentanza del condominio nei contratti con l'impiantista-appaltatore, con direttore dei lavori e progettista. Rivalsa per le gatanzie contrattuali o previste dal codice civile sugli appalti condominiali.	D.M. Sv. ec. 37/2008; artt. 1667-1673 c.c.
Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore e aggiornamento del relativo libretto. Cura dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento o sua delega al cosiddetto "terzo responsabile". Conservazione e aggiornamento del libretto caldaia in caso di temperature fredde. Richiesta e conservazione delle dichiarazioni di conformità del singolo impianto ed eventuale (nuovi edifici) certificazione energetica dell'edificio.	Legge 10/1991; D.P.R. 412/1993; D.lgs. 192/2005; D.P.R. 59/2009; DM. Sv. ec. 26.6.2009
Adeguamento degli edifici e dei garage alle norme antincendio D.M. Int 246/1987 e 1.2.1986.	D.M. Int. 246/1987 e 1.2.1986
Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore. Conservazione e cura dell'aggiornamento del relativo libretto.	D.P.R 162/1999