

La riforma del condominio. In che modo cambia la vita di tutti i giorni, ma soprattutto quali sono gli adempimenti da dover effettuare. Ne abbiamo parlato con Giuseppe Bica, presidente nazionale dell'ANAMMI, Associazione Nazionale-europea degli Amministratori d'Immobili.

di Pierpaolo Molinengo

Quali sono le novità più importanti che riguardano il condominio apportate dalla riforma?

Puntualizziamo subito che la riforma ancora non c'è. Esiste, invece, un disegno di legge, in discussione da tempo presso la Commissione Giustizia del Senato. Sul testo siamo stati consultati insieme ad altre associazioni del settore ed abbiamo espresso parecchie osservazioni, tutte finalizzate al miglioramento delle norme in via di definizione. A nostro avviso, l'elemento più rilevante di questo disegno legislativo è il riconoscimento del "pianeta-condominio" che, lungi dall'essere un organismo con propria personalità giuridica, viene però considerato una realtà sociale da valorizzare. In particolare, l'obbligo di affidare per due anni, anziché uno, la gestione del condominio all'amministratore ci trova concordi: da sempre, sosteniamo la continuità del mandato dell'amministratore. Ciò gli consentirebbe di conoscere bene i condòmini e, al tempo stesso, di dialogare al meglio con i suoi interlocutori. Anche l'obbligo del conto corrente separato, seppure divenuto una prassi comune tra i nostri amministratori, rappresenta un passo opportuno. Altri punti fondamentali della riforma sono l'Elenco pubblico degli amministratori di condominio, la riduzione delle maggioranze in assemblea con quorum più semplici, la tenuta di una contabilità che risulti al condomino più facile da interpretare, l'azione esecutiva obbligatoria nei confronti del condomino moroso, la previsione della facoltà di controllo e di intervento, da parte dell'amministratore, in tema di sicurezza. Su queste disposizioni, abbiamo avviato una riflessione sia all'interno dell'Associazione sia nel



dibattito con le altre realtà di categoria. Non siamo tutti d'accordo, ma una cosa appare chiara agli addetti ai lavori: questo progetto di riforma si può, si deve migliorare.

Per i proprietari e gli inquilini quali sono i principali cambiamenti nella vita pratica?

Per gli inquilini, il grande cambiamento consiste nella facoltà di chiedere all'amministratore di intervenire con diffida per tutelare le parti comuni. Le innovazioni per il miglior uso o il maggior rendimento delle parti comuni vanno approvate con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che sia pari a 501 millesimi. Inoltre sono vietati i lavori nelle singole unità immobiliari che possano nuocere alle parti comuni, anche se consentite da norme edilizie. In pratica, il disegno di legge introduce la possibilità implicita di procedere alla cessione e alla divisione delle parti comuni, attraverso la figura giuridica della "sostituzione", da approvare con la maggioranza degli intervenuti in

assemblea, che rappresentino almeno due terzi dei millesimi. Tale meccanismo, non ancora ben delineato, sarà consentito quando è cessata l'utilità delle parti comuni o quando si può realizzare altrimenti l'interesse comune. In questo caso l'assemblea viene convocata almeno 30 giorni prima. Nei confronti di inquilini e condòmini, l'amministratore potrà comunque accedere su richiesta anche alle unità private, laddove ci sia il fondato timore che difettino le condizioni di sicurezza di legge. Per l'amministratore, si tratta di una responsabilità notevole, che conferma una contraddizione da noi denunciata da tempo: si attribuiscono nuove incombenze alla nostra categoria, senza però valorizzare in modo adeguato la figura del professionista. L'altro nodo essenziale del progetto di riforma riguarda la morosità. Contro chi non paga la quota condominiale, infatti, la riforma impone l'azione esecutiva obbligatoria, ovvero il decreto ingiuntivo, da effettuarsi nel giro di pochi mesi. Ma se la cassa condominiale non può sobbarcarsi le spese legali, spetterà all'amministratore provvedere con fondi suoi. Altrimenti, secondo la bozza di legge, ne risponderà in solido con il debitore. Al danno, si aggiunge poi la beffa: l'amministratore deve vigilare sull'osservanza del regolamento condominiale, senza poter contare su strumenti repressivi adeguati. Al riguardo, occorre ricordare che non è stata aggiornata la norma del Codice civile, che computa nelle vecchie cento lire la sanzione per eventuali violazioni del regolamento. Ci sembra un'incongruenza notevole.

In questo contesto, come e in che modo cambia il ruolo dell'amministratore di condominio?

Cambia parecchio, confermando però un approccio antico, che ci vede

sovraccarichi di doveri ma con pochi diritti. Pur prevedendo nuove responsabilità per l'amministratore, il legislatore non ne riconosce la valenza professionale.

Anzi, gli impone obblighi inaccettabili. In tal senso, l'Associazione ha stigmatizzato da tempo alcune norme del testo in discussione, come quella del fondo di garanzia. In un primo tempo, si parlava di fideiussione, il che avrebbe significato un forte aggravio di spese per il professionista. Per giunta, secondo il testo legislativo, in caso di revoca anticipata alla scadenza, il professionista si sarebbe visto corrispondere un compenso pari a soli venti giorni di lavoro.

Ora il testo parla di una polizza, a richiesta dei condomini, che copra almeno un anno di bilancio. Si tratta comunque di una spesa, seppure minore rispetto alla fidejussione, ma non di poco conto. Soprattutto, non risolve il problema dell'amministratore disonesto, che, secondo il relatore Mugnai, sarebbe la vera ratio di questa norma.

Noi abbiamo proposto un approccio diverso. Se si vuole avere a che fare con professionisti seri, sono due i punti su cui lavorare: la selezione dell'amministratore condominiale e

l'attestazione di professionalità che le associazioni come la nostra sono in grado di fornire.

Elementi che, purtroppo, nell'attuale disegno di legge mancano del tutto, a tutto vantaggio di una procedura squisitamente burocratica come il Registro pubblico degli amministratori. Basterà pagare una tassa alla Camera di Commercio e presentare la fedina penale pulita: un po' poco, a nostro avviso, per qualificarsi come amministratore professionista. Tra l'altro, l'amministratore è chiamato a rispondere del ritardo nell'azione contro i morosi, ad aprire un conto corrente condominiale accessibile (per visione) da tutti i condomini, e, all'atto della nomina, a dichiarare quali siano gli altri condomini da lui amministrati. Molti controlli su ciò che fa, ma nessuna verifica sulle sue competenze. Esattamente il contrario di ciò che ci impone l'Unione Europea. In ottemperanza al dettato comunitario, ai nostri soci chiediamo il casellario giudiziario nullo, un diploma di scuola superiore e la necessità di formazione aggiornata nel tempo.

In più forniamo una polizza di responsabilità civile. Se passa la riforma, chiunque potrà fare

l'amministratore. Su questo, abbiamo più volte lanciato l'allarme.

Cosa manca ancora alla legislazione italiana per quanto riguarda il condominio?

A costo di sembrare ripetitivi, per l'ANAMMI, è impensabile modernizzare l'Istituto del condominio senza valorizzare, in maniera fattiva e concreta, la figura dell'amministratore. Stigmatizziamo, in tal senso, la scarsa tutela dell'utente finale, cioè il condomino, senza alcuni standard minimi di sicurezza da noi individuati in ambito associativo, come la formazione professionale e l'aggiornamento continuo.

Eppure, a leggere il disegno di riforma, sarebbe sufficiente l'iscrizione ad un registro degli amministratori di condominio presso la Camera di Commercio, come a dire "pago, quindi sono professionista".

In virtù di questo stesso testo, siamo oberati da molti impegni e doveri e, al tempo stesso, ci ritroviamo con le armi sputate. Ci auguriamo che, su questi punti, il legislatore si preoccupi di garantire in maniera più efficace sia l'amministratore corretto che i condomini.