

di MANUELA SCOPONE

Dagli odori della cucina al tucchetto continuo di scarpe maitoie, dall'antimobile parcheggiata nel piano sbagliato ai bambini in corrette o al cane che abbaia: in un condominio i motivi per litigare non mancano mai. Circa la metà delle procedure civili nelle aule dei Tribunali di tutt'Italia, riguardano, infatti, il condominio: lo confermano già da tempo le rilevazioni del ministero della Giustizia. Vivere sotto lo stesso tetto non è semplice, ma se si è supportati da un bravo amministratore di condominio con una professionalità riconosciuta, magari anche in un altro Stato europeo, qualche cosa cambia. Dallo scorso novembre, grazie al decreto legislativo n. 206 del 9/11/2007, che ha recepito nel nostro Paese la direttiva 2005/36/CE, si applicano nuove regole per il riconoscimento delle qualifiche professionali e anche per gli amministratori di condominio e giunto il giro di boa. Vediamo allora di capire perché migliorerà la qualità del servizio da loro offerto.

Amministratori.

Falco del condominio

In condominio essenziale è il ruolo dell'amministratore. «Deve sapere mediare tra i singoli interessi», dice Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi (l'Associazione nazionale europea amministratori di immobili) - «evitando lo scontro duro, che porta alla denuncia». Va detto poi che maneggiate quattromila per cento di altre edicole per obblighi previsti da normative che si evolvono, di giorno in giorno, non è cosa da poco. Gestire un condominio oggi è un'attività complessa e pressante con competenze professionali da parte di chi la esercita. Eppure, in base all'ultimo rapporto Cen-

Le nuove regole introdotte dalla direttiva europea

Professione amministratore, un "elenco" di qualità

sis-Anac nel nostro Paese, a fronte di oltre 930 mila condomini, ce sono 41 mila amministratori, di cui 5 mila circa gestiscono un solo condominio: probabilmente quello della casa in cui abitano. Seppur in diminuzione per l'accresciuta complessità della gestione esiste, quindi, ancora il fenomeno del lavoro "volontario" che, per i piccoli stabili può ancora avere un senso, ma certamente non ce l'ha nei casi di immobili più grandi, meno che meno, per i supercondomini. Il Codice civile (art. 1129) dispone l'obbligo di nominare un amministratore, quando il condominio è composto da almeno cinque condomini.

Una gestione di qualità

Ad auspicare una professionalità generalizzata sono soprattutto gli esperti. «Da anni le associazioni rappresentative degli amministratori di condominio», chiarisce Tabarini, vicepresidente dell'Anacrimani (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari) e ideatore del servizio spot del condominio - «tendono un riconoscimento giuridico, per scrivere la parola fine alla giungla attuale, che consente l'esercizio di tale professione praticamente ovunque». Ma a beneficiarne sarebbero soprattutto i cittadini: le famiglie avrebbero, infatti, la garanzia di un servizio qualitativamente migliore.

Il decreto per la mobilità delle professioni

Con l'emanazione del decreto

Le associazioni rappresentative diventano il punto di riferimento. La formazione, i richiami e le sanzioni

La "classifica" delle liti di condominio

Vediamo l'elenco delle motivazioni che, più di frequente, provocano dispute tra gli abitanti dello stesso immobile registrate dall'Anammi. **1. Inmissis.** Vale a dire: rumori e odori provenienti da altri appartamenti. Il classico ticchettio di scarpe femminili a tutte le ore, l'odore di cipolla rilettrata, lo spostamento di mobili a tarda ora sono casi tipici di questo genere di motivazione. **2. Apposizione in aree comuni.** Ovvero la collocazione di oggetti e mezzi di un singolo condomino. Un esempio: la fioriera attaccata al muro, l'antimobile parcheggiata in uno spazio non autorizzato. **3. Rumori in cortile.** Provocati in genere dai bambini. **4. Piante e balconi.** Innanzitutto che invista pesantemente gli spazi sottostanti, appartenenti ad altri condomini. **5. Animali domestici.** Soprattutto in ascensore o nel giardino condominiale. **6. Parte esterna del condominio.** Tutte quelle attività svolte fuori da porte e finestre: lo spalmamento di torreggiate, il lucido in evidenza o gocciolante, i mozziconi gettati dalla finestra.

le in due gruppi: quelle cosiddette "regolamentate", per le quali è prevista l'iscrizione in Ordini, Collegi, albi, o registri ed elenchi tenuti da amministrazioni o enti pubblici. Il secondo gruppo comprende le attività "non regolamentate" nel nostro Paese; tra le quali varrebbe presa l'attività di amministratore di condominio. In questi casi, non esistono un Ordine o un albo, si fa riferimento alle associazioni rappresentative sul territorio nazionale.

Le conferenze di servizi e un apposito elenco

La norma prevede che la Presidenza del Consiglio dei ministri, (Dipartimento per il coordinamento delle politiche comunitarie), convochi apposite "conferenze di servizi" con le autorità competenti, per definire i criteri delle qualifiche professionali, volti a colmare le differenze nella formazione, tra cittadini provenienti da Stati diversi. Per fare ciò, nei casi di professioni regolamentate, vengono sentiti gli Ordini, i Collegi o gli albi e, in mancanza - come nel caso degli amministratori condominiali - le associazioni rappresentative sul territorio nazionale. «Tali associazioni», prosegue il vicepresidente Anacrimani - «potranno sedersi al tavolo della discussione. Verranno poi iscritte in un apposito "elenco" e questo è già di per sé un "bollino blu" di qualità, e potranno essere intercettate ogni volta che si presenterà una questione relativa al condominio. La nuova norma stabilisce, poi, i re-

quisiti necessari per entrare nell'elenco, tra i quali l'esistenza di uno "statuto" dell'associazione e sufficienti "garanzie di democrazia" sia per il funzionamento degli organismi deliberativi, sia per il conferimento delle cariche sociali».

Formazione

Un altro punto importante su cui

la legge mette l'accento riguarda la partecipazione all'associazione solo da parte di chi abbia conseguito "titoli professionali" nello svolgimento della attività abbia conseguito una specializzazione adeguata alle attività professionali oggetto della associazione. Le associazioni, divenute riferimento al pari di un Ordine, dovranno provvedere ad un "aggiornamento professionale costante" dei propri associati e verificare che ciò accada. L'associazione, dovrà inoltre la frequenza dei corsi di aggiornamento, con eventuale crediti formativi riconosciuti. Qualora tale obbligo non venisse rispettato, saranno istituiti richiami e sanzioni, a cui l'associazione potrà ricorrere. «Il Condominio non cambia un amministratore perché è antipatico», osserva Tabarini - «ma lo cambia nel caso in cui manca la competenza. A differenza di quanto accade nel nostro Paese, i colleghi francesi hanno una normativa sui condomini avanti anni luce, rispetto alla nostra e tale da renderli operativi, a pieno titolo, in tutta Europa. In Francia, inoltre, per esercitare l'attività di gestione condominiale, l'amministratore deve avere un "patentino", ottenuto attraverso una formazione adeguata e sottoposto a rinnovi periodici, a seguito di training di aggiornamento della professione».