



SEDE NAZIONALE

Via della Magliana Nuova, 93
00146 Roma
Tel./Fax: 06-55.27.23.23 r.a.

C.F. 96228210587 - P.I. 04710801004

Internet: <http://www.anammi.it>
E-mail: anammi@anammi.it

® Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

Roma li, 22/09/2009

Rif.: prot. n. 20068

OGGETTO: COMUNICAZIONE AGLI ASSOCIATI IN TEMA DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

Gentile socio,
della riforma del codice civile in tema di condominio si parla ormai da anni; del resto le motivazioni di tale esigenza sono dettate da un sistema normativo risalente al 1942, ormai da considerarsi inadeguato.

Da modesti agglomerati urbani si è passati, infatti, ad una crescita esponenziale delle abitazioni che hanno trovato la risposta alle fattispecie da dirimere, più nelle consolidate pronunce giurisprudenziali che nel dettato normativo.

La copiosa giurisprudenza in materia proliferata nel corso degli anni è la prova che, dall'emanazione del codice civile ad oggi, gli edifici ed i condomini in genere sono occasioni di conflittualità. Proprio per questo, come associazione di settore, una riforma della disciplina del condominio non può che trovarci d'accordo.

Ciò che viene definito Testo Unico del Condominio non è altro che la sintesi di molteplici altri disegni di legge che si sono succeduti negli ultimi anni, allo scopo di recepire istituti giuridici consolidatisi nel tempo. Dopo che, nel mese di luglio scorso la Commissione di Giustizia ha predisposto il testo in versione quasi definitiva, l'iter di approvazione ha subito un'accelerazione, dovuta alla circostanza che la stessa Commissione ha richiesto, alla Presidenza del Senato, la riassegnazione del provvedimento in sede deliberante.

La normativa in questione detta regole più rigorose per la gestione del condominio, individuando compiti e responsabilità dell'amministratore, con particolare riferimento alla trasparenza e visibilità dei dati necessari per identificare i soggetti e le condizioni dei beni.

Tra le novità più salienti:

- ✓ La riduzione delle maggioranze in assemblea con quorum più semplici per il funzionamento della stessa, con particolare riferimento al quorum previsto per le innovazioni, per la rimozione delle barriere architettoniche, per la realizzazione di parcheggi e di impianti comuni di ricezione di mezzi di informazione di massa.
- ✓ La previsione della facoltà di controllo e di intervento, da parte dell'amministratore, in tema di sicurezza, anche nelle parti di proprietà esclusiva, se il condomino non provveda.
- ✓ La durata dell'incarico fissata in due anni con contestuale obbligo di prestare *"idonea garanzia per le responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico per un valore non inferiore agli oneri prevedibili dalla gestione annuale"*, pena la nullità della nomina stessa.
- ✓ Apertura obbligatoria di apposito c/c intestato al condominio, finora principio consolidato solo in giurisprudenza.
- ✓ La tenuta di una contabilità che risulti al condomino più facile da interpretare, prevedendo che il rendiconto condominiale venga redatto secondo il criterio di cassa e competenza.
- ✓ La tenuta a carico dell'amministratore, nel rispetto della normativa sulla privacy, di ciò che può definirsi *"anagrafe condominiale"*: l'amministratore, in caso d'inerzia, mancanza o incompletezza della comunicazione da parte dei condomini, delle informazioni necessarie per la gestione del *"registro di anagrafe"*, può incaricare un tecnico, addebitandone il costo al condomino inadempiente.

- ✓ Azione esecutiva obbligatoria nei confronti del condomino moroso: l'amministratore oltre a procedere nei confronti del debitore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio che lo interpellino, i dati dei condomini morosi. Secondo le nuove normative i creditori del condominio non possono pretendere il pagamento dai condomini in regola con i versamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini.
- ✓ L'azione per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio, deve essere promossa dall'amministratore entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile. In caso di inadempienza è prevista una solidarietà con il condomino moroso.
- ✓ Nel mentre si specifica che all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea, viene prevista la presenza dell'usufruttuario nonché, salvo patto contrario, del conduttore in sede di assemblea per l'esercizio del diritto di voto nelle deliberazioni attinenti l'ordinaria amministrazione.

Al di là del contenuto di quanto sopra, è impensabile voler modernizzare l'Istituto del condominio senza valorizzare, in maniera fattiva e concreta, la figura dell'amministratore. Stigmatizziamo la scarsa tutela dell'utenza senza quei minimi standard di sicurezza, che nei propositi si prevede attuata con una *sic et simpliciter* iscrizione ad un registro degli amministratori di condominio presso la Camera di Commercio, come a dire "pago, quindi sono professionista".

In tal senso, l'Associazione si è già mossa con posizioni ferme e precise, prendendo contatti con la Commissione Giustizia, presso il Senato della Repubblica, per meglio evidenziare le criticità di una un'eventuale riforma, concepita in carenza di un "riconoscimento" professionale.

E' di pochi giorni fa la comunicazione alla scrivente dal Ministero della Giustizia con la quale, in ottemperanza al disposto dell'art. 26 4° punto del D.L.gs. 6/11/2007 n. 206, dopo aver esaminato e ritenuto completa la ns. documentazione, il Ministero ha richiesto il parere favorevole del CNEL.

Quanto sopra rappresenta un ulteriore passo avanti per sancire la rappresentatività della nostra Associazione a livello nazionale.

Certi di tutelare un comune interesse con la determinazione che sempre ci contraddistingue, cordialmente


Prof. Dr. Giuseppe Bica
(PRESIDENTE NAZIONALE A.N.A.M.M.I.)