

LA RIFORMA CHE VERRA'

Viene data notizia della conclusione dei lavori della Commissione preposta ad analizzare il testo della riforma del condominio.

Il testo, già approvato al Senato, risulta modificato in molti punti e, per tale motivo dovrà necessariamente ritornare al riesame di quel ramo del Parlamento.

Anche in questa fase si parla di “tempi veloci” per l’approvazione definitiva ma, come in precedenza, alle parole devono seguire i fatti e questi, spesso, hanno dei tempi più lunghi ed imprevedibili.

Si elencano di seguito i punti di maggiore rilievo, ribadendo che trattasi solo di modifiche apportate al testo originario già approvato dal Senato e soggetto al consueto iter burocratico prima di arrivare a quello definito e valevole dal punto di vista legale.

- Viene ulteriormente dettagliato l’elenco delle “parti comuni” e la possibilità, da parte dell’assemblea, di impedire attività di impatto negativo su di esse;
- Possibilità di distacco dall’impianto centralizzato, in caso di suo malfunzionamento;
- Maggioranze diverse per innovazioni che interessino sicurezza, salubrità, abbattimento barriere architettoniche, risparmio energetico;
- Possibilità di richiedere, da parte dell’Assemblea, una copertura dei rischi professionali dell’Amministratore, con spese a carico però del condominio stesso;
- Pagamenti a fornitori solo con bonifici bancari al fine di una corrispondenza chiara e trasparente tra bilancio e estratto conto;
- Possibilità di inserire clausole nel Regolamento condominiale maggioranze speciali per la nomina dell’Amministratore.
- Conferma della durata in carica dell’Amministratore in due anni;
- Solidarietà dell’acquirente per le rate condominiali dovute alla data del subentro;
- Solidarietà per le spese condominiali tra nudo proprietario e usufruttuario;
- Possibilità di diritto di voto anche per i condomini morosi da oltre sei mesi;
- Addebito di spese per il rifacimento delle tabelle millesimali nei confronti di chi ha generato la necessità di revisione;
- Istituzione di un Repertorio dei condomini presso l’Agenzia del Territorio nel quale depositare Bilanci, delibere, contenziosi, regolamenti di rilevante importanza;
- Istituzione di un Registro degli Amministratori (facoltativo) in cui inserire i nominativi con i requisiti di onorabilità, formazione, da cui attingere notizie idonee a garantire una scelta di garanzia del professionista;

Si ha motivo di credere che le modifiche non si fermino a quelle esaminate e che altre ne verranno anche ad integrazione di quelle già fatte.

Mi permetto ribadire, come già fatto in occasione di qualche master a cui ho partecipato, che non sarà certo una legge o un Registro a dare la garanzia della qualità di un Amministratore, fosse anche iscritto all' ANACI, ma è la sua onestà, il suo modo di porsi nei confronti dei condomini, la trasparenza sempre e comunque dimostrabile anche se non richiesta da alcuno, il suo continuo aggiornamento con l' obiettivo di fornire ai condomini un servizio sempre più preciso e conforme alle normative in vigore.

Le leggi esistono perché esistono soggetti che non rispettano le regole, anche quelle non scritte.

Il nostro Centro Studi Nazionale di Roma, si è adoperato e continua ad adoperarsi per intervenire in questa riforma in modo concreto e razionale. Molti suggerimenti sono stati recepiti, altri un po' meno. L' attività continuerà fino all' approvazione definitiva del testo e, se necessario, anche dopo nel caso di disposizioni non condivisibili.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE