

## **RIFORMA del CONDOMINIO:** Decorrenza legale e decorrenza di fatto

Non vi è dubbio che la c.d. riforma del condominio entri in vigore dopo sei mesi dalla pubblicazione in G.U. evento che, alla data attuale, non è ancora avvenuto. Supponendo che la pubblicazione avvenga entro il mese di Dicembre, l' avvio delle nuove norme avverrà, presumibilmente verso la fine del mese di Giugno 2013.

Giugno 2013 è ancora lontano, molte altre cose abbiamo da fare tra oggi e quella data, dovremo chiudere molte gestioni condominiali, dovremo fare i modelli 770, predisporre i quadri AC, e quindi: c' è tempo e possiamo aspettare a “mettere mano” a ciò che la riforma ci chiede !!! Personalmente non sono convinto che sia così in quanto, se aspettiamo la decorrenza legale delle norme per “metterci in regola”, certamente già dal giorno successivo saremmo già in ritardo.

Leggendo bene il contenuto di determinati articoli ed in particolare il 1130 e il 1130-bis, dobbiamo convenire che è meglio cominciare “**da subito**” a ricercare certi documenti, ad adottare certi comportamenti, ad adeguare i nostri gestionali, per “**arrivare in tempo**” ed essere in linea con quanto il legislatore ci chiede.

Senza andare ad analizzare i singoli articoli, o sviscerare i singoli commi di quegli articoli stessi (avremo modo di farlo a tutti i livelli, nazionali – regionali – provinciali), poniamo la nostra attenzione sul contenuto dell' unico registro, tra i quattro previsti, che realmente ci procurerà problematiche di non poco conto: il **Registro dell' anagrafe condominiale**.

Detto registro è previsto dal p. 6 dell' art. 1130, così come modificato dalla riforma in oggetto e, la sua omissione o irregolare tenuta, è considerata “**grave irregolarità**” e motivo di revoca dell' Amministratore.

### **Cosa bisogna inserire in tale registro ?**

Occorre inserire i dati del proprietario e degli eventuali cointestatari (cognome, nome, data di nascita, residenza, numero telefonico, codice fiscale) nonché gli eventuali diritti reali e personali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, diritto di abitazione, comodato).

### **Ma non basta !**

Nel registro di anagrafe condominiale, occorre inserire anche i dati catastali dell' immobile facente capo a quel proprietario (Mappale, foglio, particella e subalterno), considerando anche le eventuali pertinenze.

### **Ma non basta ancora !!!**

Nello stesso registro va inserito “**ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza**”, ovviamente di quell' immobile privato. Tale dicitura è molto vaga e, con molta probabilità si riferisce a tutte quelle certificazioni di sicurezza relativi agli impianti all' interno della proprietà privata. Non è scritto che il dato è la “certificazione” o copia di essa, e pertanto, potrebbe essere limitato ad una “autocertificazione “ (anche se non è stato specificato), ma una cosa è certa che, nel caso di inerzia del proprietario, nel caso in cui quindi il

proprietario stesso non comunichi i dati richiesti dall' amministratore e diretti alla corretta compilazione del registro di anagrafe, dovrà essere lo stesso amministratore ad attivare tutte quelle procedure atte a rispettare l' obbligo di redazione del registro stesso. L' Amministratore, quindi, dovrà reperire le schede catastali da cui estrarre i dati richiesti e dovrà anche attivarsi per la verifica dei dati sulla sicurezza.

Se si pone la dovuta attenzione, si può dedurre quanta complicazione ci aspetta e quanto dovremo "tribulare" per ottenere i dati richiesti dalla norma.

Ecco quindi che, richiamandoci al titolo della presente riflessione, possiamo affermare che, **di fatto, la riforma è già in vigore.** E ciò per il semplice motivo, e soprattutto per i condomini di una certa consistenza numerica: dobbiamo attivarci al più presto per cominciare a predisporre stampati atti ad ottenere quanto dovuto.

I primi corsi di aggiornamenti sulla riforma sono iniziati, parecchi incontri sono stati fatti e, l' anno nuovo, ci porterà un notevole impegno.

L' ANACI non mancherà di organizzare master, convegni o semplici incontri per chiarire meglio la portata delle nuove norme, ma tutti noi amministratori, dovendo accettare le nuove norme così come sono state formulate, dobbiamo entrare già in quell' ordine di idee e comportarci di conseguenza. Criticare, inveire, arrabbiarci potrà anche servire da sfogo momentaneo, ma certamente non risolverà i problemi che la riforma ha creato. Solo la presa d' atto responsabile e la volontà di essere come ANACI, sempre un passo avanti rispetto agli altri, potrà aiutarci a superare le difficoltà iniziali ed operare in linea con quanto legiferato.

**CARATZZOLO Dr RAFFAELE**