

"La riforma del condominio porterà trasparenza"

di Luigi dell'Olio - Maggiore trasparenza e procedure più snelle da promuovere, termini sulla rendicontazione troppo lunghi, e pertanto da bocciare. Sulla riforma del condominio in arrivo **Monitorimmobiliare** ha intervistato **Augusto Cirila**, socio dello studio **Ls (LexJus Sinacta)** ed editorialista de Il Sole-24 Ore.



D: La riforma della disciplina del condominio ha ottenuto il via libera dalla Camera: si è davvero vicino a una svolta?

Cirila: L'istituto del condominio resta ancorato a un sistema normativo del 1942 e la evoluzione della proprietà imponeva da tempo un intervento da parte del legislatore a salvaguardia degli interessi dei condomini, che per primi risentivano dell'attuale inadeguatezza normativa.

Tutti sono d'accordo nel ritenere che il "fenomeno condominio" non poteva più trovare soluzione attraverso isolati interventi da parte del legislatore.

Il Senato aveva già liquidato nello scorsa anno un testo di riforma che, pur con i suoi limiti, aveva tentato di dare risposta a quelle concrete situazioni per le quali neppure i giudici erano riusciti a trovare esaurienti soluzioni.

Passato alla Camera, il testo è stato quasi radicalmente modificato, con risultati che, a ben vedere, non soddisfano pienamente né i condomini, né gli amministratori, questi ultimi neppure gratificati dall'istituzione almeno di un registro che attesti la loro qualità professionale.

L'ultima parola spetta ora nuovamente al Senato, a cui è affidato il compito di proporre un testo di riforma in grado di rispondere a quelle problematiche condominiali che da oltre settanta anni attendono di essere risolte.

D: Spesso si sottolinea la scarsa trasparenza della normativa condominiale: c'è da sperare che la riforma aiuti in tal senso, riducendo al contempo il contenzioso giudiziario?

Cirila: Direi di sì.

Il testo prevede l'obbligo per l'amministratore di fare confluire su un conto corrente intestato al condominio tutti i versamenti eseguiti dai singoli condomini, nonché di effettuare i pagamenti solo attraverso detto conto corrente.

Il principio aveva già trovato conferma in giurisprudenza, proprio per evitare una fusione tra il patrimonio

dell'amministratore e quello appartenente invece al condominio.

A questo si aggiunge anche la possibilità per ciascuno dei partecipanti al condominio di prendere visione, in qualsiasi momento della gestione, dei documenti condominiali, compresi quelli bancari.

Il che significa che il condomino diligente è messo in grado di controllare l'operato dell'amministratore, a riprova della ventata di trasparenza e di chiarezza che la riforma ha inteso portare nel mondo condominio.

D: Poi c'è la novità del sito web?

Cirla: Sì, l'assemblea può chiedere all'amministratore l'attivazione di un sito internet del condominio, con possibilità dunque per i condomini di esaminare direttamente la documentazione condominiale.

Non è detto però che tutto questo porti a una sensibile diminuzione del contenzioso giudiziario, perché è noto che la lite di condominio spesso trova origine in dissapori che insorgono tra condomini per l'uso dei servizi o degli impianti comuni.

Con la riforma vengono definiti meglio i limiti del procedimento obbligatorio della mediazione, che per tutte le cause condominiali deve essere esperito prima di andare davanti al giudice.

Questo non è però sufficiente a limitare l'insorgere del contenzioso condominiale, tenuto presente che in molti punti è la stessa riforma che, in ultima analisi, rinvia all'intervento del giudice.

D: Come giudica la possibilità per i condomini di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale?

Cirla: Si tratta di una posizione condivisibile, così come la previsione, per l'assunzione di questa delibera, di una maggioranza elevata in assemblea, addirittura un valore di almeno 800 millesimi e quattro quinti dei partecipanti al condominio.

D: Ci sono altri elementi che giudica positivamente?

Cirla: Interessante è la prosecuzione del mandato dell'amministratore sino a revoca da parte dell'assemblea.

L'amministratore deve infatti dimostrare nel tempo la sua capacità di operare, senza correre l'annuale rischio di non vedersi rinnovato l'incarico magari solo perché i condomini non si sono presentati in assemblea con le giuste maggioranze.

Quanto a controlli, è data facoltà all'assemblea di nominare dei revisori dei conti, a garanzia di una migliore e più attenta gestione dei soldi dei condomini.

D: Cosa invece non la convince del testo?

Cirla: E' troppo lungo (180 giorni) il termine di 180 concesso all'amministratore per redigere il rendiconto consuntivo annuale della gestione, perché i condomini devono essere messi in grado di conoscere in molto meno tempo come sono stati spesi i loro risparmi, anche per potere decidere i successivi interventi manutentivi su impianti e beni comuni.

Giudico negativamente anche i requisiti che deve avere l'amministratore per potere svolgere una attività che, proprio in conseguenza della moltitudine di questioni che giornalmente si devono affrontare in condominio, necessita di assoluta professionalità e competenza.

Posted by monitorimmobiliare.it