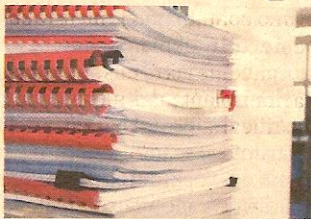




Proseguono oggi davanti alla commissione Giustizia del Senato le audizioni delle sigle degli amministratori condominiali e dei proprietari di case. Il testo unificato (Ddl 71 e congiunti) riscrive buona parte degli articoli del Codice civile con cui ogni giorno fanno i conti i 12 milioni di famiglie italiane che abitano in condominio.



Previsto entro il 10 aprile, il decreto legge di semplificazione delle procedure edilizie non è ancora stato emanato. Ora ci riprova il Ddl di semplificazione - varato dal Consiglio dei ministri del 12 novembre scorso - amplia il novero delle attività edilizie "libere", inserendo ad esempio i cambi d'uso nell'ambito della stessa categoria.



Oltre a quella dell'edilizia, un'altra semplificazione burocratica potrebbe riguardare il 75% dei lavori di lieve entità sottoposti ad autorizzazione paesaggistica (vincolo che riguarda circa metà del territorio italiano). Le nuove norme sono nella proposta di regolamento che giovedì scorso ha ricevuto l'ok della Conferenza Stato-Regioni.

In Parlamento. Le audizioni di amministratori e proprietari

Soluzione condivisa per il condominio

■ A giudicare dalla prima tornata di audizioni, la buona volontà delle associazioni degli amministratori potrebbe dare la spinta necessaria per arrivare a una soluzione condivisa sulla riforma del condominio.

Il disegno di legge presentato al Senato da Franco Mugnai contiene innovazioni fondamentali, tra cui la possibilità di cedere i beni condominiali - oppure di cambiare la loro destinazione - a maggioranza speciale ma senza unanimità, la responsabilizzazione dell'amministratore nella riscossione delle morosità e numerose semplificazioni (si veda il Sole 24 ore del 14 settembre scorso).

Dopo una presa di posizione di assoluto dissenso sul testo del Ddl (lo scorso 13 ottobre), le associazioni degli amministratori sono state ascoltate alla commissione Giustizia del Senato giovedì scorso (le audizioni proseguono oggi). E i nodi principali si stanno sciogliendo. «Le posizioni delle associazioni erano già note, ma ho notato ammorbidimento complessivo - dice Mugnai -. Del resto, se tutti si rendono conto che non potranno essere completamente soddisfatti vuol dire che siamo sulla buona strada».

Il nodo che rendeva davvero impercorribile l'iter era quello della fideiussione obbligatoria che l'amministratore dovrebbe prestare a favore del condominio per un importo pari al bilancio. Un onere bancario o assicu-

rato che individualmente nessun professionista, di fatto, potrebbe sopportare: decine di migliaia di euro di costi annuali. Ma in questi mesi sono cominciate a circolare proposte, soprattutto la possibilità che le associazioni creassero - attraverso istituti di credito o assicurazioni - dei fondi a rotazione che garantissero la copertura dei soldi dei condomini in caso di default dell'amministratore. I costi si ridurrebbero così sensibilmente. «Siamo consapevoli di come funziona il sistema bancario - dice Mugnai - la soluzione

VERSO UN ACCORDO

Secondo il senatore Mugnai, relatore in commissione, i nodi e i contrasti emersi in passato potrebbero dissolversi

ne delle polizze collettive dall'associazione, in favore direttamente dei condomini e non dell'amministratore, è interessante ma sul piano normativo è complessa. La via più corretta sarebbe quella di indicare nella legge che ci si impegna a "prestare idonea garanzia", quindi anche attraverso un'associazione. Certo c'è un impulso all'associazionismo, che però non è cattiva cosa. E chi vuole può comunque scegliere di fare una fideiussione per conto suo, certo a costi probabilmente più

alti». Carlo Parodi, capo dell'ufficio studi Anaci, è d'accordo: «Stiamo esaminando l'ipotesi di un fondo di garanzia proprio adesso. Il costo non dovrebbe superare un importo dai 500 ai 1.000 euro a condominio».

Sulla capacità giuridica del condominio, cui puntava Confedilizia, sembra invece calare il sipario. Ma Confedilizia evidenzia che, senza un lavoro di coordinamento serio con le altre norme, la riforma rischia di creare confusione, soprattutto in tema di servizi per cavi elettronici e in fibra ottica e disposizioni sul consumo energetico.

C'è poi la questione dell'elenco degli amministratori, sul quale puntano molto le associazioni, che vorrebbero rinforzarlo (nel Ddl esiste solo l'obbligo di iscriversi presso le Camere di commercio e segnalare quali sono gli stabili amministrati). Ma Mugnai suggerisce una mediazione: «Forse si può ipotizzare un regolamento attuativo del ministero competente, che possa meglio descrivere certe caratteristiche dell'amministratore nell'ambito dell'elenco presso le Ccia». In concreto, formazione obbligatoria almeno ai livelli base da dimostrare con corsi certificati. «È una soluzione che ci vede concordi, anzi l'avevamo suggerita noi», osserva Parodi.

Da ultimo, Mugnai pensa di stringere i tempi: «Dopo le audizioni faremo una disamina incrociata delle proposte. Potremo arrivare prima delle feste a una serie di emendamenti già pensati e concordati per superare le ultime spigolosità. Così si potrebbe avere la sede deliberante, con un po' di fortuna, già a inizio anno».