

RIFORMA DEL CONDOMINIO E RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

Alcune volte, come cittadino della Repubblica Italiana, capita di riflettere sull'articolo Settanta della Carta Costituzionale, il quale, testualmente, riporta: "La funzione legislativa è esercitata collettivamente dalle due Camere". La riflessione continua e gli studi effettuati, aiutano a capire cosa sono le due Camere, La Camera dei Deputati ed il Senato della Repubblica, due organi collegiali, ai quali, noi cittadini conferiamo, tra gli altri, il potere di creare le Leggi. Si continua nella riflessione e ci si ricorda cosa sono le Leggi; delle prescrizioni, valide per tutti, che regolano i rapporti tra le persone, che ci salvano dall'anarchia e che ci consentono di definirci partecipi di uno stato di diritto. Una comunità dove la Legge, una norma da noi stessi scritta, attraverso i nostri rappresentanti, applicando principi da noi voluti, regola tutti gli aspetti della vita quotidiana. Altre volte, capita di riflettere, che nella nostra vita professionale ed associativa, ci siamo dati l'ingrato compito, di tutelare gli interessi ed i diritti, di circa l'80 % dei cittadini che hanno una casa di proprietà, e che loro malgrado diventano condomini, e di quella cerchia ancora più ristretta di visionari, che per necessità o virtù hanno l'onere di amministrare le parti comuni di un fabbricato, i quali con una definizione, che è diventata sinonimo di giudizio senza appello, sono detti amministratori di condominio. Continuiamo nella riflessione e ci accingiamo a scoprire che la Legge fondamentale della Repubblica Italiana, che regola una materia, di una valenza sociale ed economica smisurata è il Codice Civile, che dedica al condominio ben 23 articoli su di un totale di 2969, pensiamo di aver contato male, ed invece al contrario è proprio così, il nostro legislatore, ossia noi stessi, abbiamo dedicato ad uno degli aspetti più confligenti della nostra quotidianità solo 23 articoli su 2969! Lo stupore è l'indignazione è alle porte, e trova il suo pieno sfogo, quando ci accingiamo a leggere l'anno di promulgazione del Codice Civile, 16 Marzo del 1942, abbiamo letto bene? Si è proprio così, la Legge fondamentale che regola il condominio risale a ben 63 anni fa. Com'è possibile che una norma redatta per una società, che agli occhi di un contemporaneo può essere definita preistorica possa ancora oggi regolare in toto la vita condominiale. Purtroppo questa è la cruda realtà, il legislatore italiano in sessantatre anni non è riuscito a promulgare una se pur misera riforma strutturale della normativa condominiale. Dovremmo ritenerci ormai rassegnati, ma a nostro favore intervengono gli organi di stampa, i quali da qualche mese c'informano, con diversi titoli in prima pagina, che tutto è pronto e finalmente la XIV Legislatura della Repubblica Italiana è in procinto, per mezzo della Commissione Giustizia in sede deliberante, di approvare il Disegno di Legge n. 1708, la tanto attesa ed oramai insperata, Riforma del Condominio. A questo punto la gioia e la soddisfazione, si tramuta d'improvviso in un senso di rabbia e di impotenza, quando come amministratori ci precipitiamo a leggere l'articolo della riforma che dovrebbe più interessarci; ossia l'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile il quale nel nuovo testo ci verrebbe a dire: "Presso ciascuna Camera di Commercio, Industria ed Artigianato è istituito il RAC registro degli amministratori condominiali, ove sono iscritti coloro che intendono esercitare l'attività di amministrazione dei condomini anche a carattere saltuario e provvisorio, sotto qualsiasi forma, ad eccezione delle persone giuridiche. L'iscrizione al RAC legittima all'esercizio dell'attività. Per ottenere l'iscrizione al RAC gli amministratori....devono presentare domanda alla Camera di Commercio,nella provincia di residenza.....dimostrando di essere in possesso dei seguenti requisiti fondamentali: 1) avere il godimento dei diritti civili. 2) avere conseguito il diploma di scuola media superiore. 3) essere iscritto ad una associazione di categoria". A questo punto siamo pervasi da un senso d'indignazione, e abbandoniamo anche la lieve ironia che ha intriso questo scritto, fino a questo punto. Su tutte le parti di questa Legge si

può discutere vi sono alcune buone intuizioni, ed al contempo parti che abbisognerebbero di una completa rilettura. Ma c'è un vero e proprio mostro giuridico, sul quale non si può transigere, mi riferisco all'obbligo dell'amministratore iscritto al RAC di essere iscritto ad una associazione di categoria. A volere interpretare il tenore letterale della proposta, ciò significa che dopo trenta anni d'inutili polemiche, dopo che solo qualche giorno fa il Governo ha improvvisamente stralciato la Riforma delle Professioni, dal famoso e detto, decreto sulla Competitività, con una norma di carattere secondario si riconosce la professione d'amministratore condominiale. Un problema che e ben quattro Governi di legislatura non hanno risolto, viene d'improvviso affrontato, riconoscendo ed istituendo de facto, con sei parole, una nuova professione. Non iscritta a nessun albo legalmente riconosciuto. Il Legislatore Italiano, dopo aver ignorato per sessanta anni gli amministratori di condominio, all'improvviso li riconosce e li obbliga ad iscriversi ad un'associazione di categoria. Quali associazioni di categoria d'amministratori di condominio il legislatore italiano conosce? Ha mai riconosciuto con una Legge chi da anni si batte nella giungla dei dopolavoristi, dei doppio lavoristi, (mi si pedoni il neologismo), dei professionisti riconosciuti che consci delle loro prerogative integrano il reddito con gestioni condominiali, degli amministratori non professionisti, improvvisati e tuttologi, degli stessi studi di amministrazione condominiale, con centinaia di condomini, che, senza un sistema di garanzie, potrebbero esulare dalle più elementari regole di concorrenza leale e di gestione certificata degli immobili. Prendiamo questa "idra" ed inscriviamola coattivamente nel nulla, ossia in una associazione di categoria, riconosciuta incidentalmente. Quale categoria? Gli amministratori di condominio, e che cosa è l'amministrazione di un condominio se non l'esercizio più intenso del diritto di proprietà di un immobile. Vogliamo obbligare tutti i proprietari di immobili ad un onere reale ed a che costi? E se così non fosse quale Legge regola la professione di amministratore di condominio? Cosa saranno mai queste associazioni di categoria riconosciute di fatto? Esistono sì, in Italia, diverse associazioni di categoria di condomini e d'amministratori condominiali. Ma sono state sempre ignorate dal legislatore. Le stesse associazioni esistenti sono pronte alla sfida del riconoscimento legislativo? Ora, in assenza di una disciplina organica che regoli organizzazione, scopo, estensione territoriale, forma giuridica s'intende con sei parole metter mani ad un problema, con implicazioni esplosive. Lo stesso legislatore, che, non ha mai riconosciuto le confederazioni sindacali dei lavoratori, maggiormente rappresentative sul territorio, all'improvviso senza nessuna norma organica della materia, obbliga chi si accinge ad amministrare un condominio ad iscriversi ad un'associazione di categoria. Cosa sono queste associazioni? Associazioni di professionisti, sindacati di categoria, associazioni di proprietari immobiliari. Quali forme d'organizzazione interna dovranno avere queste associazioni, dovranno occuparsi della formazione professionale? Dovranno avere estensione nazionale, dovranno costituirsi a mezzo di atto pubblico. Gli amministratori già iscritti ad un'albo professionale, dovranno pagare un doppio contributo uno al proprio albo uno alla, sorella minore, associazione di categoria riconosciuta incidentalmente. Chi controllerà gli oneri d'iscrizione? Secondo l'articolo 23° della nostra Costituzione: "Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge". Quale Legge ha mai riconosciuto le associazioni di amministratori condominiali, come si farà ad imporre una tassa di iscrizione agli iscritti. L'assurdità di questa norma, per com'è stata posta, non avrà altro risultato, se non quello di rendere ancora più ingestibile una materia già martoriata da un miscuglio di fattori, dati da insipienza legislativa, approccio superficiale degli operatori e dei fruitori, concretezza delle problematiche, che la convivenza tra esseri umani, già di se genera. Senza una Legge

Intervento del M.A.P.I. sul progetto di Legge in materia di riforma del condominio

preventiva, che chiarisca se l'amministratore condominiale è un professionista, e se così, la sua attività, abbisogna di essere regolamentata, come tutte le altre professioni, o e la estrinsecazione dell'esercizio di un diritto di proprietà e per questo aperta a tutti i buoni padri di famiglia, un intervento di questo tipo andrà a generare un caos difficilmente controllabile. Chi scrive, confida in una profonda riflessione del legislatore il quale, prima di promulgare la norma in questi termini dia ascolto a coloro i quali esercitano sul campo la professione di amministratore condominiale, e che rilevano la pericolosità intrinseca del testo, così come proposto, il quale rischia di generare un tale terremoto da rendere oramai ingestibile una materia, già altamente compromessa da una serie di fattori ultra cinquantennali. Alla fine di tali brevi considerazioni, tento di riflettere ancora, e rilevo, che, in fondo il legislatore siamo noi cittadini, e forse tali norme sono quello che ci meritiamo.

Avv. Gerardo M. Martino
Presidente M.A.P.I.