

I contenuti e gli obiettivi

L'atto 2692, rubricato «Modifiche al codice civile e alle disposizioni per la sua attuazione in materia di disciplina delle parti comuni del condominio, nomina e attribuzioni amministratore e revisore condominiale e attribuzioni dell'assemblea, nonché istituzione di un elenco nazionale» sarà presentato il prossimo 17 dicembre in un evento alla Sala del Cenacolo a

Montecitorio.

Tra gli obiettivi:

- Riduzione del contenzioso;
- Garantire maggiore sicurezza degli edifici;
- Emersione del lavoro nero;
- Contrasto al riciclaggio attraverso pagamenti sempre tracciabili;
- Certificazione della contabilità ad opera di un soggetto terzo

Obbligo di laurea per l'amministratore anche se condomino

Proposta di legge

L'atto 2692 è stato depositato alla Camera l'11 novembre

I tempi sono ancora lunghi, ma per i correttivi alla riforma del 2012 del condominio ora c'è un testo da cui partire.

Prima firmataria Elisabetta Gardini, l'atto 2692 è stato depositato l'11 novembre alla Camera e ci sono altri parlamentari di maggioranza che hanno sottoscritto il testo tra i quali il presidente della VI Commissione finanze della Camera Marco Osnato.

Riduzione del contenzioso; superamento di criticità applicative; sicurezza degli edifici sono tra gli obiettivi previsti e, rispetto alla legge di riforma entrata in vigore

a giugno 2013, si apportano significative novità, che «Il Sole 24 Ore» è in grado di anticipare.

Diversi i campi di intervento a partire dal ruolo dell'amministratore che si prevede debba essere iscritto in un elenco al ministero delle Imprese, da istituire insieme con un analogo elenco di revisori condominiali, figura quest'ultima che diviene obbligatoria in alcuni casi.

La nomina del professionista è subordinata alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti, con un incarico che resta annuale, che si può rinnovare di anno in anno, salvo diversa delibera di revoca. Il comma relativo alla figura



Previste nuove modalità sulla costituzione del fondo speciale preventivo all'avvio di lavori straordinari

del condomino amministratore - e questo era uno dei punti più discussi dell'attuale normativa - viene abrogato e i requisiti del condomino che amministra restano gli stessi del professionista non condomino a partire, ed è una novità, dal conseguimento di un diploma di laurea, anche se triennale, e dall'obbligo, per i revisori, di certificazione Uni.

I pagamenti effettuati dal condominio o in favore del condominio, come quelli ai fornitori, devono essere eseguiti - viene precisato - mediante specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

Anche in tema di rendiconto la proposta apporta correttivi importanti: nei condomini con più di 20 proprietari è obbligatoria la nomina di un revisore, in carica per due anni non tacitamente rinnovabili. Il rendiconto certificato dal revisore e approvato dall'assemblea deve essere depositato presso la Camera di Commercio competente per il territorio su cui sorge l'edificio. In caso di mancata approvazione del bilancio senza giustificato motivo, l'amministratore può ricorrere all'autorità giudiziaria. In tema di sicurezza, oggi i dati relativi devono essere inseriti nel registro anagrafe condominiale. Si aggiunge però che le informazioni relative alle parti comuni dell'edificio devono essere verificate e certificate, annualmente, da una società di consulenza per la sicurezza e salute sul lavoro certificata.

Non ultimo c'è il tema del fondo speciale previsto dall'articolo 1135 del Codice civile prima dell'avvio di lavori straordinari che viene ridefinito quanto a modalità di costituzione. Nell'attuale formulazione, riuscire a reperire le risorse economiche prima di iniziare i lavori ha bloccato molti interventi. Si propone perciò di costituirlo ma mediante l'approvazione del relativo preventivo.