



Settembre andiamo, è tempo di ... ricominciare

A distanza di quasi cinque anni dalla mia nomina a Direttore Centro Studi Provinciale di Roma voglio cogliere l'occasione della richiesta di Carlo Parodi di preparare l'editoriale per Dossier Condominio per ripercorrere la strada fin qui fatta e preparare il cammino futuro, ringraziando nel contempo i Colleghi, gli Avvocati e i Tecnici che hanno dato il loro contributo a quanto finora compiuto. SÌ perché il Centro Studi si alimenta delle ESIGENZE e della ESPERIENZA dei Colleghi, della DOTTA TEORIA dei Legali, e della CONOSCENZA DI DETTAGLIO dei Tecnici e deve calarsi, dopo aver discettato sulle alte vette delle norme astratte, nella concretezza dei problemi quotidiani.

Per questo il CSP si è occupato in questi anni, all'indomani dell'entrata in vigore della riforma, di individuare interpretazioni della norma che fossero da un lato a maggior tutela e a minor rischio per l'Amministratore, dall'altro che gli consentissero di superare l'empanse operativo in cui spesso si imbatte in presenza di una moltitudine di precetti e di prodotti giurisprudenziali non sempre univoci.

Si è quindi costantemente impegnato da un lato su un piano teorico nella formulazione di testi dottrinari ed esegetici delle norme e nella interpretazione delle sentenze via via emanate che potessero servire da supporto e da accrescimento; dall'altro, su un piano più pratico, nella estensione di documenti quali Linee guida e formulari che potessero essere utilizzati nella quotidiana attività salvaguardando l'Amministratore.

Il primissimo lavoro fu quello relativo alla interpretazione della riforma sulla durata dell'incarico e sulle novità introdotte in merito alla predisposizione dell'offerta; alle formalità dell'accettazione; alle modalità di comunicazione dei dati personali e dei costi dell'amministrazione. Oggi, con malcelato orgoglio, posso dire che nonostante la strada da fare sia ancora lunga, quell'affermazione, forse allora spregiudicata, sulla durata dell'incarico sine die con le sue argomentazioni all'epoca pionieristiche, trova via via sempre più conferme anche nelle sentenze ed è stata citata nella recente edizione del Codice del Condominio edito da Giuffrè.

Furono promossi incontri con l'Ordine dei Notai di Roma per individuare un protocollo sui

contenuti delle dichiarazioni liberatorie degli Amministratori di cui il CSP produsse uno specimen e sulla successiva comunicazione direttamente da parte del Notaio rogante dei dati relativi agli acquirenti. Protocollo che poi non fu sottoscritto perché l'Ordine dei Notai pretendeva un accordo a livello nazionale e non territoriale.

Frequente e fruttuosa la collaborazione con l'ODCEC in merito alla mediazione in materia condominiale e con la Regione Lazio per l'individuazione di modalità di pubblicazione degli elenchi degli Amministratori aventi i requisiti Dm 140/14 e per l'equo compenso.

Altro tema affrontato fin dai primi incontri e che oggi vede ANACI vincente sul piano nazionale, fu la questione inerente il contratto di somministrazione. I distacchi delle forniture condominiali che – ad onta dell'asserita parziarietà – colpiscono indistintamente condomini morosi e condomini virtuosi; gli atteggiamenti protervi delle Società erogatrici, tanto più se in regime di monopolio come per l'erogazione dell'acqua; le condotte commerciali scorrette che producono spesso un danno di immagine notevole per gli Amministratori (mi riferisco a pagamenti non riconciliati e alla conseguente diffusione ai Condomini di notizie infondate circa morosità inesistenti) sono stati più volte sotto la lente del CSP che ha supportato diverse iniziative a livello territoriale del Presidente provinciale nei confronti di dette Società. Oggi finalmente a livello nazionale si è avuta la determinazione dell'Autorità garante circa l'impossibilità per gli Enti erogatori di procedere al distacco delle forniture nel caso in cui sia pagato almeno il 50% dell'importo dovuto in unica soluzione e si proceda con la prevista comunicazione dei nominativi dei morosi.

Il Comune di Roma come si sa è in perenne debito. E quando non si sa da dove cominciare a recuperare soldi si comincia dal Condominio. Quindi fioccano le multe AMA al CONDOMINIO per la raccolta differenziata mal fatta dai Condomini; fioccano le richieste agli Amministratori di fare dichiarazioni non dovute utili al Comune per quantificare gli oneri di affrancazione dei terreni concessi per le edificazioni in diritto di superficie; si inventano leggi Regionali che impongono all'Amministratore di invitare gli inquilini ATER alle Assemblee e di agire in giudizio per il recupero degli oneri accessori direttamente nei loro confronti. Il CSP si è preoccupato di analizzare tali situazioni e di suggerire delle modalità operative per gli Amministratori in modo che non subissero supinamente gli oneri derivanti da tali atti della Pubblica Amministrazione, senza peraltro adeguato compenso.

Nell'imminenza delle scadenze per le normative di settore, come ad esempio la privacy, o per gli adeguamenti tecnici degli impianti, con particolare riferimento alla contabilizzazione del calore, ripetuti sono stati gli interventi pubblicati dal CSP per indirizzare i Colleghi alla corretta esecuzione di quanto dovuto. Come pure uno studio specifico fu fatto in relazione alla utilizzabilità degli operatori su fune per i lavori edili in Condominio.

Recentemente ci siamo occupati della inopponibilità dei vincoli di destinazione sugli immobili, anche se contenuti in Regolamenti cosiddetti contrattuali, se non trascritti con apposita nota in Conservatoria, approfondendo l'argomento in un incontro con il Consigliere Scarpa e sono state emanate Linee Guida per la gestione di Condomini in forma societaria.

Sugli interventi manutentivi sui balconi privati, sul distacco dall'impianto di riscaldamento, e - recentissimamente - sulla videosorveglianza sono stati emanati specifici format utilizzabili sia in fase di assemblea che in fase esecutiva.

L'ultimo lavoro, in ordine di tempo, licenziato dal CSP è stato sul conflitto di interessi che probabilmente quando uscirà questo editoriale sarà stato nel frattempo pubblicato sul sito di ANACI Roma.

Innumerevoli le iniziative del CSP sul territorio per divulgare la materia del Condominio e la professionalità degli Amministratori ANACI: dalla partecipazione all'anniversario della Garbatella, alla festa del Condominio nello storico Palazzo dei Ferrovieri; dagli incontri nei Centri Anziani con i cittadini alle lezioni nelle Università La Sapienza e Lluiss.

Insomma grandi soddisfazioni da condividere con chi ha lavorato nel CSP, ma anche con tutti i Colleghi perché molti degli spunti sono venuti proprio dalle loro esigenze e dalle esperienze condivise da chi – partecipando all'iniziativa delle VALIGIE – ha raccolto in giro per l'Italia suggerimenti per ulteriori approfondimenti.

Mi piace ricordare anche la novità introdotta dall'inizio di quest'anno di invitare ad ogni riunione del CSP due GIOVANI, per dar loro modo di crescere e di cementare il senso di appartenenza all'Associazione. Invito raccolto con giovanile entusiasmo e grata partecipazione. E ancora il concorso Crediti Formativi e la Borsa di studio per i giovani per le quali iniziative vi ricordo le imminenti scadenze.

Si va bene, e dopo tutto questo che altro si fa?

Adesso si riparte con nuova energia e con immutata voglia di fare e di partecipare.

In primis in giro per l'ITALIA con le VALIGIE sempre pronte. E' un ottimo modo per crescere professionalmente e per stringere amicizie con Colleghi di altre realtà.

Poi nuovi argomenti da approfondire: già quasi pronto il dossier sul NUOVO Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Roma; senz'altro dovremo occuparci delle nuove norme per la prevenzione incendi e vorrei licenziare un format per contestare le multe AMA sulla raccolta differenziata notificate al CONDOMINIO; inoltre è quasi in dirittura d'arrivo un lavoro accurato sulla polizza di assicurazione globale fabbricati.

Abbiamo in programma nuove lezioni in materia di CONDOMINIO all'Università e incontri con la Cittadinanza in tutte le sedi possibili per far conoscere il nome di ANACI.

E poi..... e poi tutto dipende da ciascuno di VOI.

Siamo aperti ad ogni proposta, suggerimento indicazione su argomenti che possano essere approfonditi a favore di tutti.

Perché ANACI ROMA è tutto questo. ANACI per tutti ... tutti per ANACI.