

11.50LE 24 ORE - 22 MAGGIO 2011

Condominio. Nuovi innesti nella riforma

Per gli amministratori Registro con qualificazione

Saverio Fossati

CATANIA Dal nostro inviato

■ Ritocchi anche importanti, più attenzione alla proprietà privata, maggiori criteri di selezione e fondo di garanzia per gli amministratori. Così cambierà la riforma del condominio rispetto al testo licenziato dal Senato. Le novità sono emerse al convegno di ieri, organizzato dall'Anaci (amministratori condominiali) di Catania, cui ha partecipato anche il relatore della proposta di legge (Ac 4041), Salvo Torrisi (pd).

L'impianto generale del testo approvato dal Senato verrà comunque confermato, anche per evitare che torni in discussione una parte troppo ampia e per evitare un secondo passaggio a Montecitorio. «Deve essere un testo

senza finalità velleitarie né posizioni ideologiche preconcrete ma coerenti con il nostro sistema giuridico» ha detto Torrisi, che ha confermato le aperture a tutte le proposte di modifica praticabili concretamente.

Torrisi si è mostrato perplesso sulla questione della personalità giuridica del condominio: «Alcune proposte in quel senso complicherebbero la vita dei condomini, mettendo in discussione la proprietà stessa dei beni comuni». Su questo concorda anche Giovanni Di Rosa, docente di diritto privato all'università di Catania: «La Cassazione ha di recente riconfermato il concetto che il condominio sia un ente di gestione, e questo serve proprio a escludere che sia un soggetto di

diritti e obblighi distinto da chi lo compone, cioè i condòmini». Per Di Rosa la personalità giuridica è un falso problema, perché «Non ci possono essere parallelismi con gli enti collettivi di diritto commerciale o civile, in quanto il condominio non persegue finalità autonome o distinte da quelle dei singoli e definisce una situazione di contitolarità collettiva delle parti comuni. Con la personalità giuridica ci sarebbero condomini titolari delle loro parti e poi un soggetto separato, titolare delle pareti comuni. Così il singolo viene espropriato della mia quota di parti comuni. È una petizione di principio che non ha fondamento reale».

Sul problema del «Registro degli amministratori» si contrap-

pongono due tesi: polizza fideiusoria (prevista dal la Pdl 4041 e fondo di garanzia alimentato dagli amministratori (previsto da un altro disegno di legge. «Lo sforzo di trovare la soluzione migliore, anche per evitare costi aggiuntivi, va sicuramente fatto» ha detto Torrisi, che si è detto più favorevole alla seconda soluzione, sicuramente meno onerosa per i condòmini e ha riconosciuto che esiste la possibilità che nella norma in discussione venano introdotti paletti in questo senso per l'iscrizione al registro, attualmente senza vincoli tranne che i pregiudicati per reati contro la fede pubblica e il patrimonio: «Se giuristi e associazioni trovassero un meccanismo che rafforzi la figura del professionista anche sul piano della qualificazione professionale, è uno sforzo che va fatto». Torrisi ha anche raccolto le critiche sull'eccesso di potere attribuito agli inquilini in sede di assemblea condominiale nella Pdl 4041, riconoscendo che potrebbe arrivare a ledere i diritti della proprietà.