

Riforma condominiale, Triola

Agli amministratori nessun nuovo potere, ma moltiplicate le loro responsabilità



Intervista a Roberto Triola
Presidente Seconda Sezione della Corte di Cassazione
"Finalmente la confusione è...chiara"
Convegno organizzato l'11 ottobre
da ANACI Padova

D. Il 18 giugno di quest'anno è entrata in vigore la tanto attesa Riforma Condominiale, tiepidamente accolta da alcuni, ferocemente criticata da altri.

Presidente, quali sono secondo lei i punti critici?

R. Il primo e il più importante riguarda gli amministratori, espressione di una totale prevenzione nei confronti di professionisti che non hanno avuto alcun nuovo potere ma hanno visto moltiplicarsi le loro responsabilità.

D. Dal suo punto di vista, la riforma è più a favore dell'amministratore, dei condòmini o come dice qualcun "darà molto lavoro agli avvocati"?

R. Vi sono numerose disposizioni le quali presentano problemi applicativi che daranno origine a controversie e che considerando i tempi della giustizia in Italia, verranno risolte attraverso un'interpretazione della Cassazione soltanto dopo anni. Nel frattempo cresce il rischio dell'aumento delle controversie, soprattutto quelle che riguardano la disciplina dell'uso e della modifica delle parti comuni.

D. Ritieni che ci siano più punti di questa riforma che andrebbero cambiati totalmente?

R. Senz'altro la modifica della disposizione che prevede la maggioranza super qualificata per la modificazione delle destinazioni di uso comune, perché così come è stata concepita si corre il rischio che non si possano più modificare le destinazioni che non comportano uno stravolgimento della precedente utilizzazione.

Prendiamo l'esempio del cortile condominiale. Se si dovesse stabilire che il cortile condominiale può essere destinato ad essere anche un parcheggio, con questa normativa vi sarebbe la necessità dei 4/5, una maggioranza che difficilmente per non dire impossibile da raggiungere poiché in ambito condominiale vi sono sempre situazioni conflittuali.

D. Scomodiamo un termine noto alla storia... Secondo lei ci sarebbe bisogno di una "controriforma"?

R. Una controriforma che intervenga sui singoli punti potrebbe essere utile, ma deve essere una "controriforma" mirata, al contrario dovesse essere di carattere generale si rischia e pericolosamente di peggiorare le cose.

D. Riscontra che questa riforma abbia generato parecchi "mal di pancia" tra gli amministratori?

R. In linea di principio sì, poiché gli amministratori si sono resi conto che sono stati gravati da nuovi obblighi e responsabilità senza aver ottenuto nulla di concreto o poco, loro che aspiravano ad essere qualificati come manager e invece continuano ad essere soggetti che gestiscono semplicemente i fondi che l'assemblea mette loro a disposizione, senza avere nessun potere autonomo di spesa.

D. Legge 4/2013 che regola le professioni non organizzate, un risultato importante, un riconoscimento per gli amministratori che diventano dei professionisti anche sulla "carta". Cosa ne pensa?

R. Grazie a questa legge gli amministratori sono diventati dei professionisti a tutti gli effetti, hanno ottenuto un importante riconoscimento indiretto, certo anche con tutti gli oneri, ma soprattutto voglio ricordare, che secondo il mio punto di vista, la legge 4/2013 più che un successo per gli amministratori è un successo per le associazioni alle quali per legge e per la prima volta vengono attribuiti determinati compiti come la formazione e l'aggiornamento. È da augurarsi...che facciano un buon uso di questo potere!

D. Presidente, che cosa intende dire con "un buon uso di questo potere"?

R. È una sfera d'azione in cui si potrebbero formare delle associazioni che si dedicano a questa formazione non con l'obiettivo primario di migliorare la professionalità ma per altri fini facilmente intuibili.

D. Cambierà qualcosa? L'amministratore sarà visto diversamente?

R. L'amministratore non sarà visto diversamente, ma i condòmini saranno più tutelati nei confronti dell'amministratore poiché a loro è stato riconosciuto un potere di informazione, di maggior controllo rispetto a quello che avevano prima. Sostanzialmente la situazione è migliorata per i condòmini ma non per gli amministratori. ■