

# «Gli episodi si ripetono ma il singolo inquilino ha strumenti di tutela»

Antonello Pagani, direttore Appe-Confedilizia: «Ci sono obblighi di legge che mettono al riparo da brutte sorprese»

«È una storia antica, che purtroppo si ripete. E la qual cosa ci indispettisce parecchio». Antonello Pagani, direttore Appe-Confedilizia (associazione della proprietà edilizia di Bergamo) ha da poco appreso la notizia della condanna dell'amministratrice condominiale di Martinengo. «Tengo a precisare che non conosco il caso, né commento la sentenza - precisa -, certo è che si tratta di una condanna pesante, forse si vuol dare un segnale forte». Secondo Pagani il «problema è conosciuto», «ci sono precedenti» che riguardano anche altre associazioni di categoria, i cui membri «sono caduti nelle tentazioni o in molto di più».

Appe-Confedilizia in questi anni non è tuttavia rimasta con le mani in mano. «Fiducia nella persona e professionalità sono cardini del rapporto fra ammi-



Antonello Pagani

nistratore e condomino - aggiunge -, poi vi sono strumenti legislativi a tutela dei condomini. Le nostre richieste di iniziativa parlamentare, unitamente alla legge di riforma del condominio 220 del 2012, prevedono

**Conti correnti e movimenti: c'è la possibilità di tracciabilità e controllo del singolo**

una serie di disposizioni in grado di mettere il condomino al riparo da brutte sorprese». Il direttore Appe-Confedilizia si riferisce in particolare agli articoli 9 e 10 della legge che intervengono sulla disciplina relativa all'amministratore di condominio. L'articolo 9 riforma l'articolo 1129 del codice civile («Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore»), apportandovi importanti novità.

«Questi articoli - prosegue Pagani - introducono in capo all'amministratore una serie di obblighi da assolvere. Non solo la comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, soprattutto l'obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale, l'affissione nel condominio del nome, del recapito e dei numeri telefonici dell'amministratore. Tutto ciò in base al principio della trasparenza, ma anche per la possibilità di verificare la qualifica professionale e controllare l'operato dell'amministratore». Il singolo condomino può chiedere maggiori garanzie? «Certamente. C'è anche la possibilità di

subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato». L'aspetto più rilevante rimane quello legato alla movimentazione dei fondi. Se appare scontata l'apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio, sul quale movimentare le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso, va aggiunto che la legge di riforma prevede la possibilità di «tracciabilità e controllo da parte del singolo condomino». L'amministratore ha l'obbligo di pubblicare su un sito dedicato tutta la situazione condominiale, la rendicontazione economica e bancaria alle quali il condomino può accedere tramite password, così da monitorare ogni movimento.

L'articolo 10 integra l'articolo 1130 del codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore introducendo nuovi obblighi. E fra questi spicca la tenuta della contabilità e l'obbligo di rispondere a eventuali richieste degli uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale. Annualmente l'amministratore deve comunicare all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio, con i dati identificativi dei fornitori. Norme inequivocabili. Ma evidentemente qualcuno ancora non le rispetta.

E. R.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

