

CONDOMINIO LE NUOVE REGOLE DELLA RIFORMA

DOPO 70 ANNI È ENTRATA IN VIGORE UNA NUOVA DISCIPLINA: NOVITÀ E LIMITI COINVOLGONO SIA I PROFESSIONISTI IMMOBILIARI SIA I PROPRIETARI ECCO UN NUOVO CORSO PER CAPIRE COME MUOVERSI

Il vaso di fiori che lascia gocciolare l'acqua sul balcone ma dell'appartamento di sotto, l'inquilino del quinto piano che non lascia mai parcheggiata l'auto nel suo posto, ma in quello di qualcun altro, facendolo imbestialire ogni volta; le lenzuola sempre stese fino a coprire le finestre dell'appartamento sotto. Ma anche i bambini che corrono sulle scale facendo troppo chiasso, e il sacco dell'immondizia mai chiuso bene così che diventa terra di scorribande notturne per canirandagi o gatti. E così via. Una volta, in un noto libro, questi episodi sono stati tutti raccolti e narrati uno dopo l'altro fin nei dettagli, tanto da scattarne una fotografia reale, poi intitolata «L'italietta che litiga». La realtà vera è anche questa, quella della vita dentro i condomini, a fare emergere i rapporti e le relazioni fra chi abita gli appartamenti di quei condomini. È inevitabilmente (quasi sempre almeno) litiga. Bisogna essere abili mediatori, attenti diplomatici e giudici imparziali per arrivare a districare i tanti conflitti del contendere di tante vite varie di un palazzo. E allora non è



un caso se nel prossimo corso di formazione per amministratori condominiali e immobiliari spicca anche un'intera lezione dal titolo chiarissimo: «La psicologia applicata alle Assemblee e le tecniche di comunicazione dell'Amministratore».

In realtà questi temi sono però solo un dettaglio della professionalità cui è sono chiamati a mettere in campo dagli amministratori di condominio. Soprattutto dopo l'entrata in vigore della nuova riforma del condominio, attesa per quasi 70

anni, e che coinvolge quei grandi palazzi in cui vive quasi la metà degli italiani, poco meno di 30 milioni di cittadini. Ed è con uno sguardo proprio a queste importanti novità che l'Appello di Bergamo, l'associazione provinciale della Proprietà edilizia, insieme a Coram e Confedilizia e la collaborazione di Ubi Banca, hanno organizzato in tre parti (due di teoria e una finale di esercitazioni pratiche) un dettagliato e articolatissimo corso di formazione. La prima parte dura dal 5 dicembre prossimo al 2 febbraio

2017. Riprende il 6 febbraio 2017 fino al 27 marzo. Mentre la parte di esercitazioni va dal 30 marzo al 18 maggio 2017.

Nuove regole quindi per gli amministratori, nuove regole anche per le assemblee, la gestione economica e più in generale per ciò che ciascun condomino può o non può fare. L'obiettivo del corso è anche di adottare e diffondere le regole generali derivate dalla casistica più varia e finora affrontate e diventate prassi consolidate dalla giurisprudenza.

Ma rendere note anche le innovazioni più basilari dell'attività di amministratore come i criteri di nomina, i requisiti, gli obblighi e i poteri, ma anche i regolamenti condominiali, le nuove tabelle millesimali fino alla gestione contabile delle vertenze condominiali. Ma anche quando scatta l'obbligatorietà di rifarsi a un amministratore, per esempio, quando ci sono più di 8 condomini. O la durata del mandato; i requisiti, a cominciare da quello di non avere precedenti penali per reati contro il patrimonio o non deve risultare protestato. Inoltre deve avere un diploma di scuola superiore e aver frequentato un corso di formazione specifico (a meno che svolga questa professione da oltre 1 anno).

Molti anche gli obblighi: oltre ai più comuni adempimenti (eseguire le delibere dell'assemblea, riscuotere i contributi e pagare i fornitori e il fisco ecc.) ha precisi obblighi di trasparenza sulla gestione finanziaria (informazione ai condòmini sullo stato dei pagamenti e delle pendenze). È inoltre tenuto a stipulare una polizza di responsabilità professionale.

Ma solo alcuni dei temi che professionisti qualificati ed esperti del settore svolgeranno negli incontri del corso organizzato dall'Appello di Bergamo.

Per ogni informazione: email: apebg@tin.it o il sito www.confedilizia.bg.it