

Occorre un registro dei formatori per i controlli

Saverio Fossati

Cosimo Ferri, sottosegretario alla Giustizia, segue da sempre i temi condominiali e fa il punto con il Sole 24 Ore su alcune questioni più dibattute dai professionisti del settore: disabilità, morosità, formazione e risparmio energetico. A che punto è il disegno di legge sull'accessibilità? Il tema che mi appassiona da sempre, anche come magistrato, è quello di disegnare normativamente uno statuto della proprietà privata (includere le parti comuni) per rimuovere gli ostacoli alla piena fruizione dell'immobile da parte dei disabili. Del resto anche l'articolo 42 della Costituzione ci dice questo. La normativa è datata e la Cassazione sta cercando di supplire con interpretazioni correttive fissando i principi con i quali ogni futuro intervento dovrà misurarsi. Per quanto concerne in particolare l'uso dei beni comuni da parte del disabile occorre coniugare le esigenze della salute del singolo condòmino con i diritti degli altri comproprietari in modo da soddisfare il primo valore senza annullare i secondi. Sul Sole del 27 dicembre scorso abbiamo parlato della necessità di monitorare la formazione modificando e/o integrando il Dm 140/2014, soprattutto per consentire ai condòmini una verifica più facile della frequenza dei corsi di formazione. Il fulcro di questo nuovo percorso è senz'altro la formazione per innalzare il livello qualitativo delle prestazioni ed aumentare le garanzie per i consumatori. Oggi è richiesta una gestione evoluta e responsabile del condominio e solo un aggiornamento continuo può creare nell'amministratore le attitudini per gestire rapporti sempre più complessi ed orientarsi in normative di settore che lo coinvolgono in prima persona. Non dimentichiamo che il Dm 140/2014 prevede la figura del responsabile scientifico per verificare i requisiti di legge in capo ai formatori ed ai corsi. In tale quadro ogni proposta è valutabile se risponde alla finalità di rendere effettivo l'obbligo di legge e un ordine del giorno accolto dal Governo nell'ambito della discussione sul Ddl concorrenza risponde all'impegno di rendere sempre più efficace il controllo sul reale aggiornamento degli amministratori. Si potrebbe, in questo senso, rendere maggiormente effettiva la



vigilanza del ministero della Giustizia istituendo un registro dei formatori ed una banca dati che associ ai nominativi degli amministratori di condominio i corsi annualmente frequentati. È plausibile una modifica all' articolo 63 delle Disposizioni di attuazione, nel senso di imporre la solidarietà tra acquirente e venditore sui debitimaturati a far data dall' emissione del primo decreto ingiuntivo, in modo da responsabilizzare l' acquirente? Della proposta può condividersi la ratio di tutelare i condomini virtuosi in regola con i pagamenti. Non dimentichiamo che la riforma del 2012 obbliga amministratore a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. Anche se nutro dubbi sulle possibili conseguenze indirette di un tale obbligo nell' attuale momento storico, nel quale gravare l' acquirente di un ulteriore onere - che può essere anche di significativo ammontare - depaupera il valore dell' immobile e per questo scoraggia ulteriormente il mercato. © RIPRODUZIONE RISERVATA.