



Mercoledì 12/07/2017

Amministratori di condominio; più che il registro servono strumenti di controllo su chi organizza corsi

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

In occasione della recente approvazione della così detta Manovrina, il Senato ha impegnato il Governo "al fine di arginare il fenomeno dell'evasione fiscale nel settore della gestione condominiale e dell'esercizio abusivo dell'attività, a valutare la possibilità di emanare in tempi brevi un apposito Decreto Ministeriale demandando al Ministero della Giustizia l'attuazione di un Regolamento che preveda l'obbligo per tutti coloro che svolgono l'attività di amministratore immobiliare e/o condominiale, anche se solo del condominio in cui sono residenti, ad iscriversi ai meri fini pubblicistici e a loro spese, in un apposito Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia".

Si tratta di un ordine del giorno che, sempre nell'ambito dell'attività degli amministratori condominiali, prevede d'impegnare il Governo a valutare l'opportunità di modificare anche l'art. 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile. Qui il testo completo dell'ordine del giorno.

Due osservazioni preliminari prima di entrare nel merito sembrano fondamentali:

- un ordine del giorno vale come una promessa in campagna elettorale. Va be', non esageriamo, forse qualcosa in più, ma non più del due a briscola;

- è davvero mortificante dover appurare che un ramo del Parlamento - cioè dell'organo legislativo - inviti il Governo a valutare l'opportunità di modificare una norma di legge!

Leggere che il potere legislativo chiede l'intervento di quello esecutivo sull'iniziativa di modifica di una legge è sintomatico dello stato dell'arte.

Svolte queste premesse, entriamo nel merito della questione: che cosa è utile fare per ottenere che l'attività di amministrazione condominiale sia svolta con sempre maggiore professionalità a vantaggio dei consumatori utenti di questo servizio?

Tralasciamo valutazioni sistemiche - che meriterebbero una profonda analisi, a partire dalla necessità di prevedere ben specifici percorsi di studi e aggiornamento - e limitiamoci a valutare se la piccola modifica dell'esistente possa essere davvero utile.

Secondo chi scrive no. Spiego perché: il registro, come si dice nello stupefacente e auto-sottomettente ordine del giorno, riguarda per lo più il fenomeno dell'evasione fiscale.

Non che questo aspetto non sia importante (non bastano gli strumenti esistenti per contrastarla?), ma l'impianto normativo vigente in materia di assunzione di incarichi di amministrazione condominiale - combinato disposto dell'art. 71-bis disp. att. c.c. e d.m. n. 140/2014 - meriterebbe (anche, anzi soprattutto) una differente e più impellente attenzione.

Da associazione che si adopera per il rispetto dei diritti dei consumatori non possiamo non evidenziare - come abbiamo già fatto in varie occasioni (1) - che il vero problema sta nell'aver previsto un sistema formativo privo di controlli sovraordinati realmente efficaci al fine di contrastare la presenza di operatori



della formazione pessimi.

Insomma oggi è ben possibile che una persona inizi ad amministrare dopo avere seguito un corso farlocco e senza che possa avere la possibilità di verificare efficacemente la regolarità del servizio acquistato.

Serve un registro degli amministratori o forse, e senza spesa o con bassissimo costo, non sarebbe meglio istituire un elenco pubblico di formatori ed enti di formazione?

È necessario che l'amministratore condominiale sia onerato dell'ennesimo compito e balzello o probabilmente non sarebbe più utile verificare chi opera scorrettamente nel mercato della formazione degli amministratori, ingannando l'intera filiera interessata?

Il Parlamento potrebbe occuparsi di questo, anzi più efficacemente potrebbe farlo il Governo e più nello specifico il Ministero della Giustizia, che potrebbe attivarsi immediatamente per rivedere i contenuti del decreto ministeriale n. 140 del 2014, dimostratosi fin dalle sue prime applicazioni un guazzabuglio piuttosto che un regolamento così come indica il titolo.

(1) - Qui alcune delle nostre iniziative sulla formazione degli amministratori condominiali:

Corsi on-line per amministratori di condominio, non c'è fine al peggio

Amministratori condominiali e corsi online: rispettato il decreto 140/14?

Formazione amministratori di condominio, scegliere bene per evitare sorprese

di Alessandro Gallucci

Fonte: <http://www.aduc.it>