

Luci e ombre. Un aggiornamento atteso da tempo per rafforzare il ruolo dell'amministratore

Condomini, riforma in stand by Ancora molti i nodi da sciogliere

È attesa da tempo ma come ogni progetto di legge presenta luci e ombre: la riforma del condominio ancora oggi in attesa di emanazione rimane al centro dei dibattiti e dei corsi specifici per gli amministratori. Quel che è certo è che la riforma è necessaria visto che l'istituto attuale è ormai vecchio di 60 anni e c'è bisogno di un aggiornamento giuridico tout court.

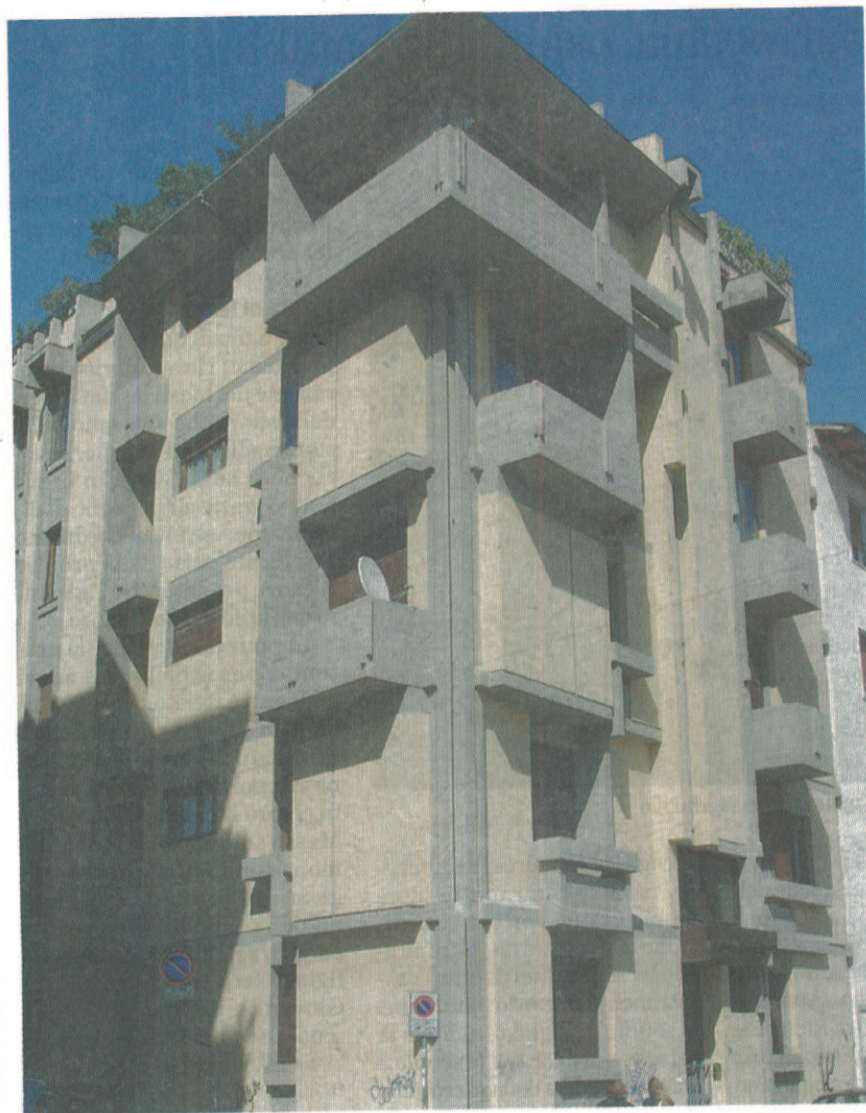
L'ambito dell'abitare oggi è infatti cambiato e nei condomini ci si confronta con una realtà diversa: in questo senso l'ammodernamento giuridico va proprio a modificare alcuni aspetti chiave, a partire dall'inclusione nelle parti comuni degli edifici delle facciate, dei parcheggi, degli impianti di condizionamento, di quelli radio-tv e di quelli per l'accesso informativo, anche satellitare e via cavo. La disciplina delle parti comuni viene rivista anche in termini di previsione di maggioranze più «leggere», finalizzate a una gestione più snella soprattutto con riferimento alla modificazione d'uso e alla sostituzione della parti comuni. Analogamente la riforma abbassa i quorum costitutivi e deliberativi dell'assemblea e con la stessa finalità sono previsti quorum meno severi in tema di innovazioni, tra cui proprio gli impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva (parabole), che potranno essere realizzabili anche senza il via libera dell'assemblea (l'intervento è richiesto solo quan-

do sono necessarie modifiche alle parti comuni).

Viene modificata anche la modalità di riparto delle spese per i lastrici solari (ex art. 1126) da ripartire per un terzo al proprietario e 2/3 in base ai millesimi tra tutti i condomini e per la riscossione dei contributi il limite è fissato entro i 4 mesi con la sanzione della corresponsabilità dell'amministratore che non provvede con il condòmino moroso. A proposito di sanzioni, aumenta dai 5 centesimi attuali a 100 euro quella prevista a carico di chi viola il regolamento condominiale.

I nodi da sciogliere riguardano soprattutto la figura dell'amministratore: dal progetto di legge emerge un rafforzamento del suo ruolo e una maggiore qualificazione professionale. La riforma prevede infatti l'istituzione di un registro ad hoc presso la Camera di Commercio tuttavia, come sottolinea l'Anaci, l'associazione degli amministratori di condominio che a Bergamo conta 210 associati, non c'è nessun criterio selettivo in merito alle capacità tecnico-professionali e non è richiesto alcun requisito, nemmeno la scuola dell'obbligo.

Altre perplessità riguardano la garanzia fideiussoria, con l'obbligo (ove richiesto) di presentare polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti, e i capitali gestiti, senza una norma precisa sulla definizione esatta di questi capitali.



L'AZIENDA INFORMA

CROTTI ANTINCENDIO



Quello della sicurezza per i lavori in quota è un tema di stretta attualità e per ridurre i rischi di caduta da un'altezza superiore a 2 m rispetto ad un piano stabile è importante proteggere i lavoratori mediante mezzi di protezione collettivi. Quando queste misure non bastano ad evitare o ridurre sufficientemente i rischi per la sicurezza e la salute subentra l'obbligo del ricorso ai Dpi. Le linee vita fornite e installate dalla Crotti Antincendio recepiscono e soddisfano perfettamente i requisiti di legge grazie al sistema costruttivo indeformabile che permette di utilizzare lo stesso impianto anticaduta per il recupero della persona eventualmente rimasta sospesa nel vuoto. I sistemi garantiscono l'indeformabilità dei loro componenti anche dopo ripetuti utilizzi: quello omologato per 3 permette alle persone immediatamente più vicine di eseguire il recupero del lavoratore rimasto sospeso. Nel caso in cui è necessario l'uso di un sistema di arresto caduta, all'interno della unità di lavoro deve essere prevista la presenza di lavoratori che posseggano la capacità operativa di garantire autonomamente l'intervento di emergenza in aiuto dell'operatore sospeso al sistema di arresto caduta