

INTERVISTA

Jacopo Morrone, sottosegretario alla Giustizia

Le indicazioni per compilare l'anagrafe condominiale con i dati dei singoli proprietari e di chi ha diritti reali Da riportare anche i documenti di conformità edilizia e di agibilità e sulla regolarità degli impianti

Condominio, un Registro per gli amministratori

Saverio Fossati

Il condominio, dove vive metà degli italiani, è stato riformato pochi anni fa. Ma la legge 220/2012 ha risolto solo alcuni aspetti e ne ha complicato altri. Il ministero della Giustizia è stato chiamato più volte a risolvere problemi interpretativi e proporre nuove norme.

Un ruolo cui il nuovo esecutivo non rinuncia: il sottosegretario Jacopo Morrone, 35 anni, avvocato forlivese a capo di Lega Nord Romagna, si sta impegnando in questo senso.

Sottosegretario Morrone, è realistica la possibilità di istituire il Registro degli amministratori immobiliari condominiali presso il ministero della Giustizia, come previsto dall'ordine del giorno del Senato C/2853/36/5 (testo 2)? Quali potrebbero essere i contenuti?

«Nel registro l'elenco degli immobili amministrati e i dati sui corsi obbligatori frequentati»

«Dal 2025 competenza ai Giudici onorari di pace: c'è tempo per una seria preparazione»

corsi possono essere "spezzati" o deve trattarsi di un unico corso di 15 ore? Il corso deve affrontare annualmente tutte le materie indicate dal Dm 140/2014 o può essere articolato solo su una o alcune di esse?

Il Dm 140/2014 stabilisce che i corsi di aggiornamento annuali debbano essere della durata di almeno 15 ore, non frazionabili fino al raggiungimento del monte ore minimo stabilito. L'amministratore, pertanto, dovrà seguire un corso della durata minima di 15 ore, ferma restando la possibilità di approfondimento con la frequenza di ulteriori corsi non obbligatori. È chiaro che le materie da trattare, tra quelle indicate al comma 3 dell'articolo 5 del Dm 140/2014, siano in via prioritaria quelle oggetto di riforme e/o evoluzione giurisprudenziale nonché di più evidente problematicità nella quotidianità amministrativa. Tali corsi potranno essere svolti anche in modalità telematica attraverso piattaforme di e-learning. Al riguardo, si potrebbe anche immaginare una modifica del comma 14 dell'articolo 1129 del Codice civile prevedendo per l'amministratore, a pena di nullità della nomina, l'obbligo, all'atto di accettazione della nomina e del suo rinnovo, di fornire al condominio idonea prova dell'adeguamento agli obblighi di formazione e/o aggiornamento professionale.

Nei registri che deve tenere l'amministratore vanno trascritti i dati relativi alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Servirebbe qualche indicazione concreta, con gli adempimenti minimi.

Il Dm 145/2013, convertito con modificazioni dalla legge 9/2014, all'articolo 1, comma 9, lettera c) ha previsto una modifica dell'articolo 1130, n. 6, del Codice civile. Si stabilisce che «l'amministratore debba curare la tenuta del re-



PHOTO: G. MORRONE

I DATI DA INSERIRE NELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE

Le indicazioni della Giustizia

I dati che il sottosegretario Jacopo Morrone indica tra quelli che l'amministratore dovrà inserire nel registro dell'anagrafe condominiale (e che devono già essere tutti in suo possesso) sono quelli relativi a:

- certificazione Vigili del Fuoco (se prevista), Cpi (Certificato Prevenzione Incendi), rinnovo Cpi, eventuale Scia, dopo la riforma;
- certificato di conformità edilizia e agibilità;
- libretto ascensore attestante il relativo collaudo con indicazione del numero di matricola;
- impianto elevatore disabili e alle verifiche periodiche dell'impianto ascensore;
- marcatura Ce in caso di presenza di giardino con altalene o altri giochi per bambini;
- documentazione e adempimenti previsti dal Dlgs 81/08 nel caso di presenza portiere;
- dichiarazione di conformità degli impianti condominiali elettrici citofonico, televisivo (se centralizzato), elettronico (videosorveglianza, sistema di anti-intrusione), idrico, antincendio, sanitario (allacciamento alla fogna), adduzione Gas (parte condominiale), riscaldamento e climatizzazione (se centralizzato), protezione dalle scariche atmosferiche;
- documentazione degli

impianti sotto pressione (riscaldamento centralizzato, autoclave) e dichiarazione Ce ai sensi della direttiva macchine relativa al cancello automatizzato;

- documentazione di carattere chimico, fisico e batteriologico (in presenza di serbatoio, cisterna o tubazione comune per l'adduzione dell'acqua potabile e gli impianti di riscaldamento centralizzati e di climatizzazione centralizzati, nonché protocollo di controllo del rischio Legionellosi);
- documento che deve contenere una "valutazione del rischio" con l'obiettivo di identificare tutti i fattori di rischio del condominio e, in particolare, degli impianti idrici secondo il quanto previsto dalle linee guida del ministero della Salute;
- presenza di macchine, impianti ed eventuali problemi strutturali;
- eventuali interventi per la valutazione o la rimozione di amianto ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal condominio e soggetti al coordinamento per la sicurezza;
- sicurezza statica dell'edificio come strutture portanti, suolo e sottosuolo (che dovrebbero essere già in suo possesso);
- dotazioni del fabbricato e relativo certificato di agibilità (oggi unico documento unito all'abitabilità);
- identificazione dell'edificio con i dati storici e urbanistici.

gisto di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e dell'indirizzo o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. È chiaro che i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio non possono essere, da parte dell'amministratore, dalla constatazione delle medesime ma sono i dati presenti nelle attestazioni obbligatorie come quelle di cui alle normative di legge sugli impianti comuni che devono certificare la conformità degli impianti alle norme vigenti documentazione relativa alla centrale termica, all'ascensore eccetera. (per l'elencazione fatta da Morrone si veda la scheda accanto, ndr).

Con la riforma della Giustizia è passata alla magistratura onoraria la materia condominiale: controversie e volontaria giurisdizione. Non sarebbe opportuno tornare indietro? Crede che la magistratura onoraria possa affrontare tale materia con sufficiente preparazione?

Dal 31 ottobre 2025, per espressa previsione normativa (Dlgs 116/2017), il Giudice onorario di pace sarà competente per le cause in materia di condominio negli edifici, come definite in base all'articolo 71-quinquies del Codice civile. Si occuperà d'ogni controversia condominiale: dall'omina giudiziale dell'amministratore, allo scioglimento del condominio. Senza dubbio, questo lasso di tempo consentirà di garantire una tutela giurisdizionale adeguata nei confronti di una materia di ampia trattazione, attraverso un'approfondita e tempestiva formazione professionale degli operatori stessi.

Il filtro dei giudici di pace porterà a un sensibile alleggerimento del contenzioso di secondo grado sulla materia condominiale?

Secondo i dati del ministero della Giustizia, il peso delle cause in materia condominiale, nell'ultimo quadriennio, è stato dell'1,5% circa. Senza dubbio il trasferimento al giudice di pace della materia condominiale, come competenza esclusiva, alleggerirà i Tribunali di un discreto numero di procedimenti.

Carta d'identità. Jacopo Morrone, forlivese, 35 anni, avvocato, è alla prima esperienza in Parlamento e al Governo