

Fascicolo Documentale del Condominio

La riforma del condominio (legge 220/2012) rappresenta un passo avanti verso la professionalizzazione dell'intero settore, basti pensare infatti che nel nostro paese vi sono 1.000.000 di condomini, gestiti da oltre 320.000 amministratori di condominio. La normativa, al netto della giurisprudenza cassazionale, era ferma al Codice Civile del 1942, ergo oramai obsoleta rispetto a quanto accaduto, dal punto di vista sociale ed economico, nel nostro paese negli ultimi 70 anni.

Tra le novità previste dalla legge, assume particolare rilevanza l'introduzione del registro **dell'anagrafica dei condomini**, il quale deve contemplare:

- Generalità dei proprietari;
- Dati catastali delle unità immobiliari;
- Ogni dato relativo inerente la sicurezza;

se oltre alle suddette informazioni aggiungiamo quanto previsto dall'art. 10 comma 8 della legge, vale a dire: *“che l'amministratore deve conservare tutta la documentazione – inerente la propria gestione – riferibile al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio”*. La documentazione tecnico amministrativa afferente un condominio, in generale è la seguente:

- certificati di regolare esecuzione degli impianti;
- certificati di prevenzione incendi (centrale termica, autorimessa, ecc.);
- Abitabilità del condominio;
- Documenti relativi alla sicurezza nei luoghi di lavoro (DVR portiere – DUVRI fornitori di servizi);
- Documenti inerenti eventuali lavori eseguiti sul condominio;

Se la traduzione del testo normativo non fosse stata eseguita dagli uffici legislativi del Parlamento, ma dal centro studi del consiglio nazionale degli ingegneri, o architetti o geometri, il registro dell'anagrafica dei condomini si sarebbe chiamato Fascicolo del fabbricato o Fascicolo Documentale del Condominio, in quanto prevedono gli stessi identici adempimenti in capo a chi lo deve curare; in particolare:

Fascicolo del Fabbricato si recepiscono informazioni:

- Strutturali;
- Impiantistiche;
- Architettoniche;
- Catastali;

Con il **Registro dell'Anagrafica dei Condomini**, si reperiscono:

- dati catastali;
- dati tecnico/amministrativi;

L'amministratore di condominio - post riforma - in occasione dei passaggi di consegne dovrà:

- redigere una check list completa di ogni singolo aspetto tecnico amministrativo (peraltro già prevista nella norma UNI 10801/98)
- Acquisire il registro di anagrafe condominiale;

Nel caso in cui della documentazione fosse mancante, l'amministratore dovrà procedere:

- A reperire la documentazione presso gli uffici competenti (comune, vigili del fuoco, ecc.);
- Far redigere le pratiche per il rilascio delle nuove autorizzazioni - certificazioni nel caso in cui gli accessi agli atti avessero dato esito negativo.

Finalmente anche nel settore dei condomini, dove da sempre regna sovrana la gestione ex post dei problemi, grazie al maggiore grado di conoscenza dei condomini (dal punto di vista anagrafico, catastale e inerente la dotazione impiantistica delle unità immobiliari) nonché delle problematiche tecnico/manutentive presenti negli stessi, si potranno con il tempo programmare gli interventi, manutentivi, generando anche delle economie, grazie alla programmazione.