

Condominio: innovazioni sulle parti comuni

Aspetti tecnici, legali e amministrativi

di
Andrea Gatto

In data 27 maggio 2016 le Associazioni Sesamo (Associazione Amministratori Condominiali) e ASPPI delle sedi di Treviso hanno organizzato un Convegno in materia condominiale dal titolo "condominio: innovazioni sulle parti comuni. Aspetti tecnici, legali e amministrativi".

L'oggetto del Convegno verteva sui lavori straordinari da eseguirsi sui condomini aventi carattere di innovazione ed è stato trattato, con un taglio pratico, dai tutti i punti di vista ad esso collegati: legale, tecnico ed amministrativo. Sono stati esaminati inizialmente gli aspetti classici legati alla vita condominiale, quali l'aspetto legale e quello relativo alle competenze e responsabilità dell'amministratore condominiale, il primo dei quali è stato trattato dall'avv. Daniela Domenicali del Foro di Imola ed il secondo dal dott. Antonio Romano, Presidente del Centro Studi e Formazione Nazionale di Sesamo. Il primo relatore si è soffermato sulle novità legislative, di interpretazione e le problematiche applicative dell'art. 1120 C.C. concernente il concetto di innovazione, mentre il secondo relatore ha esposto tutti gli aspetti relativi all'attività gestionale ed alla responsabilità professionale, sia in campo civile che penale, dell'amministratore condominiale nella gestione dei lavori straordinari condominiali. È stata, inoltre, approfondita dall'arch. Sabina Borgatti, presidente della sede Interprovinciale Sesamo di Bologna-Modena - Reggio Emilia, la delicata ed importante figura del tecnico fiduciario del Condominio, chiamato a svolgere i compiti di assistenza preliminare all'amministratore ed ai condomini nelle decisioni sui lavori condominiali, oltre ad espletare le ulteriori fasi tecniche di espletamento delle pratiche edilizie nell'esecuzione dei lavori e nei rapporti con il Comune. Infine il dott. Ing. Roberto Manfredonia, quale dirigente del Comune di Treviso dei set-

tori Polizia Locale e Sportello Unico delle attività produttive ed Attività Edilizia Privata, assieme ad altri due funzionari del Comune, ha illustrato le tipologie delle procedure amministrative e le sanzioni amministrative attinenti ai lavori edilizi sugli immobili condominiali. Detti funzionari hanno descritto il prontuario generale approntato dallo Sportello unico per le procedure amministrative collegati ad ogni singolo intervento in materia edilizia, precisando che verrà predisposto anche un prontuario specifico per i lavori condominiali. Non solo, ma nell'ottica di una collaborazione tra Comune e cittadini, con particolare riferimento alla realtà condominiale, è stata illustrata la nuova iniziativa che il Comune di Treviso ha in programma in tempi brevissimi per rapportarsi in maniera collaborativa con il mondo condominiale, anche con riferimento al recupero del patrimonio edilizio nel centro storico del Comune di Treviso e nei vari quartieri.

Il Comune, in tale ottica di trasparenza e collaborazione con gli amministratori condominiali, predisporrà all'interno del sito del Comune di Treviso, Ufficio Edilizia Privata, una finestra di dialogo diretta con gli stessi, per offrire un servizio informativo sulle specifiche problematiche condominiali sui lavori straordinari. Il Convegno si è concluso con una tavola rotonda, coordinata dall'avv. Andrea Gatto, Presidente ASPPI di Treviso, nella quale i relatori hanno offerto degli approfondimenti su alcune tematiche specifiche, quali l'installazione di impianti fotovoltaici su parti comuni ed esecuzioni di lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche (es. ascensori da costruirsi all'esterno del condominio). Il Convegno, patrocinato da Collegio dei Geometri di Treviso ed accreditato per l'aggiornamento professionale dall'Ordine degli Avvocati di Treviso, ha riscosso un notevole successo di partecipanti, quasi 300 persone, essendosi

iscritti circa 150 tra geometri ed amministratori condominiali, un centinaio di avvocati, oltre ad una quarantina di iscritti all'associazione Sesamo e ASPPI.

I numerosi partecipanti, come da foto allegate, hanno apprezzato la sinergia e la collaborazione dimostrata dai relatori che hanno fornito informazioni qualificate sulla vita condominiale e sulle delicate questioni collegate ai lavori condominiali quali: ristrutturazioni, lavori per il miglioramento della sicurezza degli edifici, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico (installazione impianti fotovoltaici), realizzazione di parcheggi, ecc...