

---

## Professioni

# No di Anaci Padova al frazionamento dei cortili dei condomìni per ricavare dei posti auto da accatastare

di Giorgio Cambruzzi - socio fondatore Anaci  
10 Luglio 2024

Non sono solo amministratori di condominio gli associati Anaci, mi riferiscono per esperienza diretta a quelli di Padova ma la cosa si può estendere a tutti. In tutte le professioni, siano esse di operatore ecologico, o di artigiano, o di scienziato nucleare, o di ricercatore, o libero professionista, o di attività sportive, o di amministratore immobiliare, se l'operatore la svolge perché gli piace, il risultato sarà ottimo ed eccellente e sarà appagato per quanto ha fatto e vivrà in serenità la sua vita terrena.

Sino agli anni '60 la figura dell'amministratore immobiliare non esisteva; neanche gli avvocati volevano assumere le cause in materia di condominio o locazione, perché il loro compenso era commisurato all'entità economica della vertenza. Non esistevano scuole o corsi per amministratori di immobili. In libreria c'erano dei testi, ma scritti su casi specifici e settoriali, non c'erano testi di didattica amministrativa generale. Andando ad indagare per le vie della città, scoprimmo che eravamo in pochi a trattare esclusivamente sia il patrimonio immobiliare, che i condomìni.

Cominciammo a riunirci; dopo le prime frequenti riunioni, concordammo per incontrarci in un giorno fisso del calendario. Decidemmo per il tardo pomeriggio del primo lunedì di ogni mese. Impegno tuttora rispettato dagli associati Anaci.

Ognuno di noi era esperto in materie, che gli altri conoscevano superficialmente. Discutevamo a lungo il problema affrontato e, a conclusione dei nostri ragionamenti, all'unanimità si conveniva quale linea di condotta all'unisono dovevamo adottare, giusta o sbagliata che fosse.

Continuammo amichevolmente così, sino a decidere di unirli formalmente in una associazione. Il 18 maggio 1970, davanti al notaio Benacchio fondammo l'Apai – Associazione padovana amministratori di immobili. L'Apai partecipò alla fondazione dell'Anai – Associazione nazionale amministratori immobiliari, sempre costituita nel 1970.

Dopo quattro anni, Trieste, Napoli e Genova, assieme ad alcuni colleghi del Lazio, della Puglia, della Campania e della Sicilia, si staccarono e costituirono, nell'aprile del 1974, una nuova associazione, l'Aiaci – Associazione italiana amministratori di condomìni e immobili.

Più il tempo passava, più si ingigantivano le problematiche per gli amministratori di condominio. Nei nostri incontri non ci raccontavamo esclusivamente delle nostre vittorie o delle nostre bastonate in Tribunale, ma delle recenti leggi promulgate attinenti il mondo casa, dei nuovi materiali, delle tecnologie immesse nel mercato per i condomìni.

Ci fu un periodo che, nolenti o volenti, spinti dal nostro Dna, fummo costretti a difendere ad oltranza i proprietari immobiliari, i nostri condomìni, dalle ingiustizie tributarie locali. Ricordo la tassa asporto rifiuti sugli androni d'ingresso dei condomìni, sui vani scala; la tassa sugli appartamenti arredati locati a terzi, perché affermavano essere a disposizione dei proprietari; l'addebito delle competenze dei termotecnici incaricati di verificare se le centrali termiche rispondevano ai requisiti delle leggi vigenti.

Le contestazioni costruttive hanno sempre avuto successo. Ci sono però anche vistosi nodi da sciogliere come il recente intendimento di frazionare coattivamente le aree e i cortili dei condomìni per ricavare dei posti auto da accatastare; passando da Bcnc (Bene comune non censibile) a C6 garage/posto auto. Per ogni condominio sarà una realtà diversa, le complicazioni e le eccezioni potrebbero essere infinite. Anaci Padova porterà perciò le ragioni delle compagini condominiali in Comune per evitare future liti, nel rispetto del diritto di proprietà e della tutela della condominialità dei beni degli edifici padovani.

