

TESTO DELL' ORDINE DEL GIORNO G/2085/21/10

MANDELLI, PELINO

Il Senato, in sede di esame dell'AS 2085 recante «legge annuale per il mercato e la concorrenza»,
premessso che:

la figura dell'amministratore di condominio sin dal 1942 è prevista dal codice civile, che ne definisce l'obbligatorietà al superamento di un determinato numero di condomini (articolo 1129 c.c. norma inderogabile). Oggi l'80 per cento degli italiani è proprietario di casa prevalentemente in condominio e gli amministratori sono più di trecentocinquantamila;

tale figura professionale prima della cosiddetta «Riforma del Condominio» (legge n. 220 del 2012) non doveva possedere alcun requisito specifico, pur avendo responsabilità dal punto di vista civile e penale di notevole rilevanza. Con l'entrata in vigore della legge succitata, 18 giugno 2013, la situazione è notevolmente cambiata. Infatti, l'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile recita testualmente:

«Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica»;

ad oggi, solo la parte relativa alla formazione e all'aggiornamento periodico è stata disciplinata con apposito Regolamento del Ministero della giustizia (decreto ministeriale n. 140 del 2014 in attuazione dell'articolo I, comma 9, lettera a), del decreto-legge n. 145 del 2013);

in sostanza il decreto ministeriale pone nuove regole per i corsi di formazione, definendone in durata, le materie oggetto d'insegnamento e, non meno, chi può essere il docente di questo tipo di corsi:

allo stato attuale chi svolge l'attività in modo professionale è quasi sempre iscritto ad una associazione di categoria del settore, le quali sono in parte regolamentate dalla legge n. 4 del 2013 (Gazzetta Ufficiale n. 22 del 26 gennaio 2013) e, pertanto, volendo, tali associazioni possono chiedere di essere iscritte nell'apposito elenco tenuto dal Ministero dello sviluppo economico; nonostante, quindi, vi siano numerosi decreti e nei fatti ben due leggi a regolamentare la figura professionale dell'amministratore, le più rappresentative associazioni di categoria di riferimento

lamentano una concorrenza ancora eccessivamente scorretta per due motivi principali: la mancanza di un tariffario e l'improvvisazione con la quale viene svolta l'attività eludendo i requisiti professionali richiesti dall'articolo 71-bis, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile. Questo anche a causa della scarsa conoscenza da parte dei condomini di tale norma; infatti, dall'entrata in vigore della «Riforma del Condominio» (legge n. 220 del 2012) non vi è alcun meccanismo di controllo per verificare se l'amministratore possiede i requisiti obbligatori su elencati (articolo 71-bis, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile);

impegna il Governo:

al fine di garantire una corretta concorrenza nello svolgimento della professione e per fornire ulteriori garanzie all'utenza condominiale, a valutare l'opportunità di intraprendere ogni iniziativa utile all'individuazione dei requisiti di professionalità che deve avere l'amministratore e a darne adeguata pubblicità, obbligandolo ad allegare al verbale di nomina, già in sede assembleare, la documentazione che attesti di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e del decreto ministeriale n. 140 del 2014.