

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

Seduta n. 506

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

83° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 21 SETTEMBRE 2005

**Presidenza del presidente Antonino CARUSO
indi del vice presidente ZANCAN**

I N D I C E

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

(622) *PASTORE ed altri.* – Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici

(1659) *MANFREDI ed altri.* – Modifiche del codice civile in materia di condominio

(1708) *BUCCIERO ed altri.* – Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici

(2587) *TUNIS.* – Modifiche alla normativa in materia di condominio

(3309) *DEMASI ed altri.* – Istituzione della figura del responsabile condominiale della sicurezza

– e petizioni nn. 9, 356 e 407 ad essi attinenti

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

PRESIDENTE:

– ZANCAN Pag. 3, 5, 6 e *passim*

BUCCIERO (AN) 7, 10, 11 e *passim*

CAVALLARO (Mar-DL-U) 14, 16

* GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia 6, 7, 8 e *passim*

GUBETTI (FI) 8

* LEGNINI (DS-U) 6, 7, 8

* MANFREDI (FI) 16

MUGNAI (AN), relatore 3, 5, 6 e *passim*

N.B.: Gli interventi contrassegnati con l'asterisco sono stati rivisti dall'oratore.

Sigle dei Gruppi parlamentari: Alleanza Nazionale: AN; Democratici di Sinistra-l'Ulivo: DS-U; Forza Italia: FI; Lega Padana: LP; Margherita-DL-l'Ulivo: Mar-DL-U; Per le Autonomie: Aut; Unione Democratica e di Centro: UDC; Verdi-l'Unione: Verdi-Un; Misto: Misto; Misto-il Cantiere: Misto-Cant; Misto-Comunisti Italiani: Misto-Com; Misto-Democrazia Cristiana per le Autonomie: Misto-DC-Aut; Misto-Italia dei Valori: Misto-IdV; Misto-La Casa delle Libertà: Misto-CdL; Misto-Lega per l'Autonomia lombarda: Misto-LAL; Misto-MIS (Movimento Idea Sociale): Misto-MIS; Misto-Nuovo PSI: Misto-NPSI; Misto-Partito Repubblicano Italiano: Misto-PRI; Misto-Rifondazione Comunista: Misto-RC; Misto-Socialisti democratici Italiani-Unità Socialista: Misto-SDI-US; Misto Popolari-Udeur: Misto-Pop-Udeur.

I lavori hanno inizio alle ore 15,15.

Presidenza del presidente Antonino CARUSO

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

(622) PASTORE ed altri. – *Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici*

(1659) MANFREDI ed altri. – *Modifiche del codice civile in materia di condominio*

(1708) BUCCIERO ed altri. – *Modifica agli articoli 1117, 1120, 1124, 1129, 1130, 1137 e 1138 del codice civile, agli articoli 63, 64, 66, 67, 70 e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile nonché all'articolo 7 del codice di procedura civile circa la disciplina del condominio negli edifici*

(2587) TUNIS. – *Modifiche alla normativa in materia di condominio*

(3309) DEMASI ed altri. – *Istituzione della figura del responsabile condominiale della sicurezza*

– e **petizioni nn. 9, 356 e 407** ad essi attinenti

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione congiunta dei disegni di legge nn. 622, 1659, 1708, 2587, 3309 e delle petizioni nn. 9, 356 e 407, sospesa nella seduta del 27 luglio scorso.

Presidenza del vice presidente ZANCAN

(Segue PRESIDENTE). Passiamo all'esame dell'articolo 20, sul quale sono stati presentati alcuni emendamenti.

MUGNAI, *relatore*. L'emendamento da me presentato all'articolo 20, così come riformulato (emendamento 20.1 (testo 4)), prevede al primo comma una riscrittura sia dell'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, in tema di revisione o modifica dei valori proporzionali delle singole unità immobiliari, sia dell'articolo 71 delle medesime disposizioni attuative prevedendo l'istituzione dell'elenco pubblico degli amministratori di condominio.

In particolare, si prevede l'ipotesi di revisione anche nell'interesse di un solo condomino: quando risulta che le tabelle siano conseguenza di un errore di calcolo; quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata si sia alterato in modo significativo il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano e quando queste modifiche e alterazioni significative siano conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In questo caso si prevede che tutte le spese relative alla revisione siano a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

In chiave strettamente giudiziale, laddove sia necessario per la revisione, può essere promosso giudizio unicamente nei confronti del condominio nella persona dell'amministratore che, a sua volta, è tenuto a darne immediata notizia all'assemblea dei condomini. In mancanza di tale tempestiva comunicazione l'amministratore può essere revocato e sarà poi tenuto al risarcimento dei danni.

Al secondo comma si prevede un'innovazione che ritengo possa essere significativa e possa in qualche modo contribuire a risolvere una delle questioni di maggiore interesse e prestando che hanno caratterizzato non solo la vita condominiale negli ultimi anni, ma anche l'*iter* di questo disegno di legge, ovvero l'istituzione presso le Camere di commercio di un elenco pubblico degli amministratori di condominio, che, in questo caso, prevede l'iscrizione anche per coloro che, come condomini, amministrano il proprio condominio.

Per essere iscritti nell'elenco gli interessati devono, ovviamente, indicare i dati anagrafici, i dati fiscali, o nel caso si tratti di società, la sede legale e fornire ulteriori indicazioni riferite anche al rappresentante legale. L'iscrizione nell'elenco è obbligatoria per chi sia nominato amministratore e l'accettazione deve essere comunicata al condominio. Non sono previsti oneri per lo Stato, per quanto riguarda il costo di questo che è volutamente stato definito elenco, dal momento che il fine principale è quello di garantire una tracciabilità della figura dell'amministratore riconoscendo la possibilità anche a terzi, dati i sistemi di accesso informatico che sono in duplice chiave (si accede sia attraverso le indicazioni del condominio, sia attraverso il nominativo dell'amministratore), di poter avere un'interfaccia diretta con chi amministra il condominio, oltre a contenere un fine antielusivo che credo non possa che essere apprezzato. In tal modo, infatti, chiunque eserciti l'attività di amministratore, non in quanto condomino all'interno del proprio condominio ma come amministratore di tipo professionale, non potrà occultare questo tipo di attività che, al contrario, spesso oggi viene svolta come terza o quarta attività lavorativa con una completa elusione degli obblighi fiscali.

Confesso che, probabilmente, avrei desiderato un ulteriore ispessimento, per quanto riguarda la portata normativa, sotto il profilo dei requisiti di professionalità, tenuto conto della complessità della vita condominiale di oggi, sia da un punto di vista normativo che tecnico, prevedendo

una maggiore garanzia per i condomini ed una migliore tutela e difesa della proprietà. Sul piano sostanziale ho guardato con attenzione e favore alcuni emendamenti presentati dai colleghi.

Purtroppo, introducendo ulteriori specificazioni, dal punto di vista delle attribuzioni professionali, potrebbero surrettiziamente e probabilmente determinarsi i presupposti di un albo improprio; conseguentemente ciò si esporrebbe ad una serie di rilievi e censure anche sotto il profilo della normativa comunitaria tali da determinare, oltretutto, un aggravio di costi. Questo è un altro aspetto che potrebbe creare problemi nell'approvazione e nella pratica applicazione.

PRESIDENTE. Non si è pensato di prevedere, quale requisito oggettivo e fondamentale, l'assenza di precedenti penali di una certa rilevanza? È stata prevista tale ipotesi?

MUGNAI, *relatore*. Presidente, se ciò non risultasse espressamente richiamato, si tratterebbe di una omissione involontaria del relatore, perché mi pareva uno dei dati oggettivi da richiamare.

Faccio, dunque, mio questo suggerimento.

PRESIDENTE. Dobbiamo, però, avere riguardo non solo a prevedere un limite edittale di sanzione (che rappresenta solo un dato grezzo) ma anche un elenco dei precedenti. Voglio ricordare, ad esempio, che una condanna a sei mesi di reclusione di per sé non è grave; però, è possibile essere condannati a sei mesi di reclusione per appropriazione indebita. Certamente non credo che una persona già condannata per appropriazione indebita possa ricoprire la carica di amministratore.

Chiedo, pertanto, al relatore un ulteriore sforzo non solo per prevedere un limite di pena invalicabile ma per predisporre una elencazione di reati ostativi, che contenga, in particolare, tutti i reati contro il patrimonio.

MUGNAI, *relatore*. Accolgo con favore il suggerimento e in tal senso provvederò a modificare l'emendamento.

PRESIDENTE. Subentra però il problema dell'amministratore *in rem propriam*. Come facciamo a controllarlo?

MUGNAI, *relatore*. Ci sono due ipotesi: l'amministratore che amministra in forma professionale e il condomino amministratore scelto dal condominio al proprio interno.

Nel caso in cui i condomini scelgano liberamente un soggetto al loro interno, ritengo che la loro autonomia decisionale dovrebbe essere maggiormente salvaguardata, visto che si tratta di una sfera squisitamente privata. Personalmente non ho difficoltà in questo senso. Sono favorevole al fatto che vi debbano essere, per chi va ad amministrare il condominio, limiti legati quanto meno al trascorso di carattere penale. Per quanto ri-

guarda il condomino che amministra all'interno del proprio condominio, ritengo che probabilmente andrebbe lasciato più spazio all'autonomia negoziale degli stessi condomini.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. A me pare una contraddizione in termini prevedere l'obbligatorietà dell'iscrizione nell'elenco anche per il condomino.

PRESIDENTE. Vengono iscritti nell'elenco soltanto coloro che svolgono tale attività in via professionale?

MUGNAI, *relatore*. No, anche il condomino.

PRESIDENTE. Se non è iscritto, non può avere il compenso?

MUGNAI, *relatore*. No.

PRESIDENTE. Però è amministratore?

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Nemmeno. Questa è una contraddizione.

MUGNAI, *relatore*. La *ratio* dell'obbligatorietà dell'iscrizione nell'elenco anche per chi amministra il proprio condominio nasce proprio dal tentativo di evitare che tale norma possa essere ritenuta surrettiziamente propedeutica alla creazione di un albo. È evidente che, se venisse confinata esclusivamente all'amministratore esterno, ancorché in una forma minimale come quella dell'elenco (che non prevede specificazioni ulteriori, ad esempio, sotto il profilo del titolo di studio o della partecipazione a corsi o quant'altro), in ogni caso creerebbe una prima ed embrionale riserva a favore di una potenziale categoria. Ciò ci esporrebbe in futuro al rischio che venga considerata, sia pure in forma estremamente semplicistica, il primo presupposto per l'istituzione di un albo, ma sappiamo che non potremmo farlo. Abbiamo previsto tale obbligatorietà per tutti anche per consentire la rintracciabilità e l'immediata individuazione di chi amministra il condominio, la possibilità per il terzo esterno al condominio di sapere immediatamente chi lo amministra. Questa è la *ratio* alla base dell'obbligatorietà dell'iscrizione nell'elenco per l'uno e per l'altro.

* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, sul comma 1 dell'emendamento 20.1 (testo 4) non vi sono questioni. Vorrei chiedere, però, al relatore di considerare una riformulazione del numero 3) del comma 1, perché mi sembra alquanto infelice. Là dove si afferma «quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini», il termine «alterazione» mi sembra assolutamente improprio.

BUCCIERO (AN). Si alterano i volumi.

LEGNINI (DS-U). Il numero 2) si riferisce all'espropriazione, all'innovazione e alla sopraelevazione. Questa categoria di interventi sugli edifici non può essere qualificata nel codice civile come «alterazione». Senatore Bucciero, è quasi una parolaccia!

BUCCIERO (AN). Non è una parola offensiva: significa cambiamento, mutamento.

LEGNINI (DS-U). Sarebbe meglio dire: «quando gli interventi di cui al numero 2)...».

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Credo che potremmo accettare la proposta del senatore Legnini.

LEGNINI (DS-U). Ad esempio, non credo che la sopraelevazione si possa definire «alterazione».

BUCCIERO (AN). Io credo di sì, perché si altera il volume.

LEGNINI (DS-U). Certamente si può sostenere tutto!

BUCCIERO (AN). Se si costruiscono altri due piani, i volumi complessivi vengono alterati.

LEGNINI (DS-U). Questo lo so bene. Non mi riferisco al significato letterale del termine «alterazione»; mi riferisco ad una tecnicità di linguaggio. Pertanto, esprimo una perplessità al riguardo.

MUGNAI, *relatore*. Se non ho capito male, la modifica proposta potrebbe sostanzialmente tradursi nel seguente modo: «quando gli interventi di cui al numero 2)...».

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Si potrebbe anche dire: «quando per le mutate condizioni di cui al numero 2)...».

LEGNINI (DS-U). Io propongo: «quando gli interventi di cui numero 2) sono oggetto di sanatoria edilizia...». Infatti, non mi sembra opportuna neanche l'espressione «è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia».

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Allora, bisognerebbe modificare anche il punto 2) del comma 1, dove il termine «alterazione» è stato giustamente ripetuto, anche se – per la verità – io lo considero assolutamente corretto.

GUBETTI (*FI*). Si potrebbe parlare di «modifica» perché in effetti il termine «alterazione» suona male.

* LEGNINI (*DS-U*). Il termine «alterazione», utilizzato al numero 2) del comma 1, fa riferimento al rapporto originario tra i valori dei piani, mentre al numero 3) fa riferimento agli interventi previsti al numero 2).

Comunque, deve decidere il relatore. Si tratta, in realtà, di un problema di forma giacché sul contenuto vi è un'assoluta condivisione.

MUGNAI, *relatore*. Per me va bene.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. In effetti, è un problema formale.

* LEGNINI (*DS-U*). Il problema sollevato dal presidente Zancan è assolutamente reale. Non vi è albo o elenco che dir si voglia che non preveda un minimo di requisiti soggettivi di onorabilità per l'iscrizione. Si deve considerare che la funzione di amministratore del condominio, anche a seguito della riforma che stiamo varando, implicherà un'assunzione di responsabilità, cognizioni tecniche, rapporto fiduciario e affidabilità soggettiva complessiva. Non credo che la previsione di requisiti soggettivi possa essere ritenuta il presupposto dell'istituzione di un nuovo albo. Si tratta di uno sbarramento per l'accesso non tanto all'iscrizione nell'elenco, quanto all'assunzione dell'incarico: un pregiudicato può fare l'amministratore di un condominio? Questo è il tema, che mi sembra abbastanza nuovo, del quale non abbiamo mai discusso.

Per quanto riguarda l'elenco, credo che esso così come viene ipotizzato, descritto e introdotto nel comma 2 dell'emendamento 20.1 (testo 4) del relatore non possa essere accettato. Infatti, delle due l'una: se consideriamo come fine dell'elenco l'idea di soddisfare le esigenze di pubblicità, di conoscibilità o di tracciabilità, come ricordava il relatore, non è necessario istituire un elenco la cui tenuta richiede un'attività, un dispendio di energie e adempimenti da parte dei soggetti interessati e dell'ufficio preposto a tenere l'elenco. Potrebbe, invece, essere accettata l'ipotesi indicata nell'emendamento 9.0.2, presentato dal senatore Centaro, che prevede l'istituzione del registro degli edifici in condominio presso ogni ufficio provinciale del territorio.

A mio modo di vedere, quella contenuta nell'emendamento proposto dal senatore Centaro è una proposta assolutamente sensata dal momento che l'esigenza di pubblicità non è riferita soltanto al nome o all'indirizzo dell'amministratore di condominio ma anche alla consistenza patrimoniale del condominio, alla sua composizione e a tutti gli elementi costitutivi della proprietà immobiliare. Se il relatore esprimesse parere favorevole e fossimo convinti di istituire il registro presso l'ufficio provinciale del territorio, sarebbe forse più appropriato prevedere che su quel registro venisse indicato, con conseguente aggiornamento, il nome e l'indirizzo dell'amministratore. Si potrebbero così soddisfare tutte le esigenze prospet-

tate dal relatore, sia quelle relative alla pubblicità, sia quelle inerenti l'evasione fiscale, sicuramente presente in questo settore.

In caso contrario, salve le argomentazioni che riguardano l'istituzione di nuovi albi e i problemi posti dall'Unione europea, non può non emergere il tema della previsione di requisiti di accesso, cui accennavo poc'anzi. Non possiamo istituire presso la camera di commercio un elenco che implica non solo una serie di adempimenti e di esigenze di aggiornamento, ma anche l'imposizione di un tributo, peraltro anche per i condomini e per persone che, in alcuni casi, esercitano quella funzione gratuitamente o a fronte di un semplice rimborso delle spese, senza contemplare alcun requisito per l'accesso.

Con gli emendamenti 20.1 (testo 4)/1 e 20.1 (testo 4)/2 esprimiamo in tal senso la massima disponibilità. Ove la maggioranza e il relatore si determinassero a discutere nel merito di questo testo, siamo disposti a prevedere requisiti soggettivi minimi ai quali potrebbero aggiungersi quelli indicati dal Presidente, senatore Zancan, che riteniamo assolutamente indispensabili – per le ragioni cui ho già accennato – per accedere a questo incarico. Mi riferisco, per esempio, al fatto che l'amministratore di condominio dovrebbe possedere quantomeno un diploma di istruzione secondaria. Mi sembrerebbe cioè opportuno escludere la possibilità, per chi è in possesso di un titolo di licenza elementare o di un diploma di scuola media inferiore, di gestire problemi della complessità di cui stiamo discutendo. Comunque, ove l'aspirante ad essere incluso in tale elenco non sia in possesso del diploma di istruzione secondaria, si dovrebbe prevedere l'obbligo di partecipare ad attività formative il cui espletamento potrebbe essere affidato alla camera di commercio, come avviene per l'accesso ad altri elenchi, quali quelli a cui si è già fatto cenno degli agenti, o di altre categorie di artigiani e di esercenti di attività artigiane. Ricordo a tutti che oggi persino per l'esercizio dell'attività commerciale, di qualunque attività commerciale, occorre frequentare dei corsi formativi, affidati *ex lege* alle organizzazioni di categoria e alle camere di commercio; ciò è necessario anche per aprire una bottega, per esercitare una funzione che implica l'assunzione di una responsabilità nei confronti dei terzi ma che si riflette, soprattutto, sugli interessi e sull'assunzione del rischio di chi intende intraprendere una attività.

In questo caso, invece, l'attività che è di tipo professionale in senso proprio, implica la gestione di denaro, la risoluzione di conflitti, la stipulazione di contratti, la valutazione di responsabilità del condomino o dei terzi nei confronti del condominio, la comprensione di un sistema normativo che stiamo innovando e che prevede una serie di obblighi, peraltro anche sanzionati, a carico dell'amministratore. Stando così le cose, prevedere un livello minimo di istruzione, ovvero di formazione, insieme a taluni requisiti di onorabilità, nei termini che sono stati detti, mi sembra il minimo che si possa fare. In questo modo compiremmo un'operazione assolutamente comprensibile a garanzia dei cittadini, delle famiglie e dei condomini che si sentirebbero più tutelati dal fatto che i futuri amministratori di condominio sarebbero soggetti in possesso dei requisiti, ovvero di

un'esperienza minima, visto che nell'emendamento da me presentato si prevede la possibilità di iscrizione per coloro che hanno già svolto funzioni analoghe e che, quindi, hanno avuto modo di apprendere le modalità attraverso le quali erogare i servizi condominiali.

Naturalmente, dovremmo esentare dall'obbligo d'iscrizione nell'elenco gli amministratori di condominio che sono condomini perché questa mi sembra davvero un'esagerazione, una misura incomprensibile finalizzata solo ad imporre il pagamento di un tributo quale esso sia, una complicazione burocratica. In questo caso, infatti, l'esigenza primaria indicata dal relatore circa la conoscibilità, la pubblicità del soggetto non si pone in alcun modo visto che sono proprio i condomini a nominare uno di loro a curare i loro interessi.

Il problema dell'esatta individuazione delle generalità dell'amministratore riguarda sia i terzi che i condomini. Non dimentichiamo infatti che un condominio può essere costituito da più unità abitative; quindi anche per il condomino si pone il problema dell'esatta individuazione. Si pensi, ad esempio, al fenomeno delle seconde case: è difficile che il proprietario dell'abitazione conosca i dati relativi al proprio amministratore.

In conclusione, su questa materia, per tutte le ragioni che ho sinteticamente esposto e per le altre che sono state indicate, inviterei il relatore ad una seria riflessione prima di adottare una misura sulla quale, già lo sappiamo, alcune organizzazioni di proprietari di abitazione e associazioni di amministratori di condominio hanno espresso opinioni nettamente contrarie. Certamente, tale argomento non ci deve condizionare, ma sarà utile tenerne conto.

BUCCIERO (AN). Signor Presidente, premetto che nel disegno di legge in esame, a mia prima firma, si è fatto lo sforzo di tutelare i condomini dal rischio di avere amministratori che possano provocare danni nei confronti dei condomini stessi. Ad esempio, il regime del conto corrente bancario separato da quello personale è solo una delle norme previste proprio a questo scopo.

Anche la mia proposta di istituire un elenco – che in gran parte è stata recepita nell'emendamento 20.1 (testo 4), sul quale ovviamente concordo – nasce innanzi tutto per consentire ai terzi di conoscere in tempo immediato l'amministratore. Ricordo che in caso di pericolo o comunque nel caso previsto dall'articolo 700 del codice di procedura civile il terzo ha necessità di conoscere immediatamente l'amministratore onde potergli notificare il provvedimento del magistrato. Tale esigenza è stata da me soddisfatta con la soluzione, che io definisco minima, di un elenco. Purtroppo ho dovuto rilevare che da parte di alcune *lobby* si è manifestata la preoccupazione – che riecheggia anche nelle parole del senatore Legnini – che l'iscrizione nell'elenco diventi una penalizzazione. Ho sentito parlare di pesanti adempimenti burocratici; in realtà, si tratta soltanto di una semplicissima comunicazione alla Camera di commercio. Fra l'altro, le Camere di commercio hanno annunciato che il tributo che si pagherebbe loro per l'istituzione di detto elenco non supererebbe i cinque

euro. Sarà compito del Ministro delle attività produttive valutare effettivamente i costi; infatti, nell'emendamento 20.1 (testo 4) è prevista una norma finale con cui si delega il Ministro a stabilire le tariffe, ovviamente d'intesa con le camere di commercio. Premesso, quindi, che non vi è alcuna difficoltà né sotto il profilo dei costi né sotto quello degli adempimenti burocratici, credo che l'istituzione di un elenco si possa considerare una questione minima.

Rilevo poi alcune contraddizioni in quanto è stato poc'anzi affermato dal senatore Legnini. Il problema della conoscibilità dell'amministratore non riguarda i condomini perché, se un condomino è diligente, conosce il proprio amministratore per averlo votato in assemblea o comunque per averne avuto le comunicazioni; si tratta, pertanto, di un problema che interessa soltanto i terzi che hanno rapporti con il condominio.

Non ritengo vi debba essere alcuna preoccupazione nel votare a favore dell'emendamento 20.1 (testo 4), presentato dal relatore. Essendo stato un soggetto attivo rispetto alla presentazione del provvedimento in esame, sono stato il percettore di una serie di pareri favorevoli e sfavorevoli espressi da varie associazioni. La preoccupazione finale – se così possiamo definirla – è quella che una *lobby*, di cui fanno parte alcune grandi associazioni, venga a riservarsi il mercato delle amministrazioni dei condomini.

Rispetto all'istituzione dell'elenco si è dichiarato contrario anche un grandissimo gruppo di interessi, cioè la Confedilizia. Ho tentato di avere contatti con la Confedilizia per spiegare il significato della proposta ed anche per capire il motivo dell'avversione rispetto all'istituzione di un elenco. Solo due o tre giorni fa sono riuscito a comprendere la ragione, cioè quando ho saputo che la Confedilizia ha istituito un proprio registro degli amministratori. Allora, ho compreso che evidentemente questo elenco era in contrapposizione e concorrente al pubblico registro. Mi spiace di averlo capito in ritardo e di avere perso troppo tempo a spiegare l'innocenza assoluta dell'istituzione di tale elenco.

Rilevo poi altre contraddizioni rispetto a quanto osservato dal senatore Legnini. Egli, infatti, si è dichiarato favorevole all'emendamento 9.0.2, presentato dal senatore Centaro, attraverso il quale si vuole istituire addirittura presso ogni ufficio provinciale del territorio un registro degli edifici in condominio; evidentemente né il senatore Centaro, presentatore dell'emendamento, né il collega Legnini, che ad esso si è dichiarato favorevole, si pongono il problema di quali enormi costi comporterebbe questa sorta di catasto dei registri.

MUGNAI, *relatore*. Ricordo che su quell'emendamento la 5^a Commissione permanente ha espresso parere contrario.

BUCCIERO (AN). È ovvio che sia stato espresso un parere contrario da parte della 5^a Commissione! Non si prevede neanche a carico di chi sarebbe! Se non vi fosse alcun onere a carico dello Stato, a maggior ragione varrebbe il mio ragionamento. Infatti, non potremmo penalizzare

tutti i condomini di un'ulteriore spesa. Peraltro, si prevedono i fascicoli dei fabbricati. Ciò ovviamente suscita numerose proteste perché la casa – anche questo dovrebbe essere ricordato dalla Confedilizia – è già penalizzata da circa 32 tasse, ma tutti fanno finta di dimenticarsi che ulteriori oneri non possono essere aggiunti.

Rilevo ulteriori contraddizioni, ma poiché il senatore Legnini si è riservato di intervenire in sede di illustrazione di altri emendamenti, anch'io mi riservo di prendere la parola quando queste proposte modificative saranno esaminate.

In conclusione affermo che, salvo la necessità avanzata dal Presidente di aggiungere il requisito, peraltro in linea con lo spirito contenuto nel disegno di legge da me presentato, di garantire i condomini, sarebbe necessario prevedere un'eccezione per i condomini che dovessero essere amministrati da un condomino.

In quel caso ritengo non sia necessario prevedere un ulteriore requisito; in fin dei conti l'amministratore non è un «padre padrone» del condomino. Egli riceve un mandato di gestione che può essere revocato in ogni momento e durare, quindi, anche solo pochi giorni. Il fatto che i condomini debbano pretendere dall'amministratore, sia pure condomino, questo requisito credo sia eccessivo anche perché, come sappiamo, i certificati penali dopo qualche anno non hanno più valore.

PRESIDENTE. Dopo 80 anni.

BUCCIERO (AN). Nel casellario cosa appare dopo qualche anno? Mi pare che il termine di permanenza del dato nel casellario giudiziario sia stato abbreviato.

D'altro canto, se il casellario fosse eterno, chiunque fosse stato condannato 50 anni prima per una appropriazione indebita o avesse commesso un delitto contro il patrimonio, sia pure maresciallo in pensione dei Carabinieri che vuole amministrare un piccolo condominio, non potrebbe farlo; mi pare una misura eccessiva.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Vorrei fare qualche riflessione su quanto è stato detto perché alcune critiche mi sembrano fondate e ritengo che dall'istituzione dell'Elenco possano derivare perplessità.

Considerando che ci troviamo in ambito privatistico, creare un elenco che comporti una burocratizzazione delle spese non mi sembra in linea con una certa impostazione liberistica del mercato, considerato anche che, sostanzialmente le garanzie alle quali prima si sottraevano gli amministratori sono state imposte con la nuova legge. Vi è, quindi, da parte del condomino una tutela in ordine alle fughe, alle vecchie ruberie, un'attenzione verso coloro che distoglievano i fondi; insomma, un margine è stato posto sotto questo punto di vista. Mi sembra, inoltre, che si contraddica la legge n. 443 del 2001 (cosiddetta legge Lunardi «padrone in casa propria») che riconosceva la possibilità ai proprietari in genere di meglio ge-

stire il proprio patrimonio, senza ricorrere ad elenchi o albi. Ricordo, poi, che un elenco o albo ridurrebbe la concorrenza.

Mi sembra, inoltre, addirittura eccessivo che vi debba essere incluso anche colui il quale, essendo condomino, vorrebbe fare l'amministratore. Ci troveremmo poi in un'ulteriore contraddizione nel momento in cui chiedessimo il certificato penale e una serie di condizioni da adempiere da parte del condomino iscritto all'albo, e non all'amministratore solo perché egli è condomino. Ci troviamo, ripeto, in una sfera privata quindi mi sembra più logico e conforme, nel momento in cui sono state assicurate determinate garanzie contro le vecchie inefficienze, che il tutto possa continuare a restare nello stato in cui è attualmente.

Indubbiamente, il problema della conoscibilità da parte dei terzi, specialmente nei condomini grandi o nei supercondomini, pone il problema dell'agevolazione in ordine alla conoscenza dell'amministratore, anche per quanto riguarda i provvedimenti d'urgenza di cui all'articolo 700 del codice di procedura civile, cui ha fatto riferimento il senatore Bucciario.

Si potrebbe pensare ad una sorta di onere sanzionato per qualsiasi condominio, in carico al quale, nel momento in cui si costituisce in assemblea, si può porre la comunicazione – si badi bene, una mera comunicazione – ad una camera di commercio con la quale viene indicato il nome dell'amministratore in modo che possa essere identificato in caso di chiamato in giudizio. Non si tratta di albo, non si richiedono garanzie, né una burocratizzazione o una serie di somme e spese.

BUCCIARIO (AN). La comunicazione da parte del condominio del nome dell'amministratore inoltrata alla camera di commercio comporta, ai fini di quanto lei ha affermato, che la camera di commercio detenga l'elenco di tali comunicazioni.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Prende atto della comunicazione.

BUCCIARIO (AN). Cosa fanno poi i terzi?

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Sorge automaticamente una legittimazione processuale da parte di colui il quale viene indicato.

BUCCIARIO (AN). I terzi cosa fanno? Si recano presso la camera di commercio chiedendo se quel dato condominio ha comunicato il proprio amministratore e ne chiedono il nome?

Noi crediamo che si tratti di un elenco telematico e depositaria di tali informazioni è la camera di commercio. Se non vogliamo chiamarlo elenco, la sostanza non cambia, è la stessa cosa.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Non è la stessa cosa. Con l'elenco noi burocratizziamo, creiamo una categoria ponendo addirittura limiti e condizioni all'accesso e istituendo una serie di tributi da versare, non agevolando sicuramente coloro che non vogliono rivolgersi a quell'elenco. Si tratta di un incarico fiduciario; si può scegliere ad amministrare il condominio la persona che si ritiene più idonea, a prescindere dall'iscrizione o dalla qualifica richieste.

BUCCIERO (AN). Risponde, comunque, alla ASL, al Comune, all'amministratore.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Chi viene nominato amministratore o chi vuole nominarlo sa bene che da quella nomina discendono una serie di obblighi. In ordine poi alla individuazione, sarà la camera di commercio a creare una corrispondenza tra un riferimento personale e un riferimento reale per rispondere in maniera sollecita nel caso in cui venga posto l'interrogativo su chi sia l'amministratore. In questo modo, però, non creiamo un albo, non limitiamo la concorrenza, estendiamo la possibilità a tutti di diventare amministratore condominiale e, soprattutto, consentiamo al privato di poter scegliere liberamente chi debba amministrare i propri interessi. Si tratta di poche critiche costruttive.

MUGNAI, *relatore*. Vorrei chiarire che si sta parlando sostanzialmente della stessa cosa.

Abbiamo effettuato una verifica presso Unioncamere per comprendere come poteva essere organizzata la situazione, perché anche la semplice ricezione della comunicazione determina la classificazione e la repertoriazione della stessa. L'unico modo in cui le camere di commercio possono gestire questi dati è, comunque, attraverso l'attribuzione di un diritto minimo che può anche essere assolto nel momento in cui viene inviata la comunicazione (ai fini pratici non cambia nulla); in ogni caso dobbiamo mettere le camere di commercio in grado di gestire questa mole di dati. Se questo avviene attraverso una comunicazione, che in ogni caso determina una rubricazione, o in altra forma mi pare che nominalmente cambi poco.

Mi premeva sottolineare soltanto il fatto che per le camere di commercio vi era questo problema. La 5^a Commissione, infatti, ha dato parere favorevole proprio perché ciò non comporta oneri.

BUCCIERO (AN). Per organizzare tali carte ci vuole molto tempo. Possiamo penalizzare noi le camere di commercio? Si chiederanno perché le inviamo a loro. Lo facciamo per legge? E chi paga? Non sono lettere statali. Sono questioni pubbliche ma non statali.

CAVALLARO (Mar-DL-U). Signor Presidente, da quanto è stato affermato, sembra che sull'argomento vi sarà un'ulteriore discussione. Devo anticipare, però, molto rapidamente il tema a mio avviso fondamentale di

tutta la discussione. Per la verità, il nodo centrale è stato chiarito abbastanza bene dal sottosegretario Giuliano al termine del suo intervento. Infatti, anche alla luce dei pronunciamenti pubblici di contrarietà rispetto a questo tema, ho la sensazione che il nodo centrale sia rappresentato innanzi tutto dalla pubblicità della nomina e della persistenza dell'amministratore del condominio e, in secondo luogo, da ciò che da questa pubblicità deriva, cioè se sostanzialmente ci si fermi alla pubblicità oppure se, attraverso la formazione di un elenco, si possano inserire ulteriori caratteristiche o problemi. Premetto che ci siamo posti indirettamente questo problema quando abbiamo iniziato e – come voi ben sapete – mai finito di affrontare la questione delle cosiddette nuove professioni. Fra l'altro, in quella sede sarebbe fisiologico stabilire che il regime associativo preveda anche la possibilità per soggetti con peculiari caratteristiche di costituire un'associazione, stabilire determinati requisiti e così via. Non voglio dilungarmi, ma mi pare che questa non sia la sede né la materia.

Per la verità, non mi meraviglia la posizione liberista del sottosegretario Giuliano; mi meravigliano altre posizioni un po' meno liberiste. Infatti, se in questa sede andassimo a normare, anche impropriamente, una serie di adempimenti burocratici molto significativi, finiremmo addirittura per aggiungere adempimenti burocratici e soprattutto per rendere ancora più difficile lo svolgimento dell'attività di amministratore.

A me pare, pertanto, che dovremmo espungere da questa discussione tutto ciò che riguarda requisiti ed ipotesi di ammissibilità, per la ragione già segnalata dal rappresentante del Governo, il quale ha evidenziato che non si potrebbe comunque costituire un doppio regime: sarebbe impensabile anche sotto il profilo della parità e dell'uguaglianza stabilire che il condomino non soggiace agli stessi requisiti e alle stesse caratteristiche dell'amministratore professionale; sarebbe infondato dal momento che oltretutto i motivi per i quali si postula che l'amministrazione professionale abbia certi requisiti sono identici, vale a dire quelli della certezza dei terzi e dei condomini. A mio avviso, dunque, tale questione non dovrebbe essere risolta in questa sede. Si deve, invece, fare chiarezza, anche se in modo sintetico, sul significato del registro: non si tratta di un limitato adempimento né può essere sufficiente la prospettiva di cui ha parlato il sottosegretario Giuliano. È l'istituzione di un vero registro, che va tenuto dalle camere di commercio, le quali riscuotono un diritto per svolgere l'attività di tenuta ed anche di pubblicità. Come è stato giustamente evidenziato dal senatore Bucciero, se le camere di commercio si limitassero a recepire migliaia o centinaia di migliaia di comunicazioni senza poi ostendere al pubblico a richiesta il nome dell'amministratore, l'obbligo di comunicazione sarebbe del tutto inutile.

Il modello da costruire è quello di un mero registro che non contenga alcuna valutazione di professionalità, ma contenga semplicemente l'indicazione di chi è *pro tempore* l'amministratore, registro di cui le camere di commercio si fanno carico. Ripeto che il dovere delle camere di commercio, previa riscossione di un aggio o di una tariffa, è quello di tenere

questo registro e soprattutto, ad istanza dei privati, significare chi è l'amministratore.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. È una pubblicità notizia, qualificata ai fini amministrativi.

CAVALLARO (*Mar-DL-U*). A qualunque fine: a fine amministrativo, burocratico e così via.

Mi sorge un ultimo dubbio, vale a dire che tale materia possa essere anche di competenza regionale. Non lo so con precisione perché alcune Regioni – credo anche il Lazio – hanno cominciato a legiferare in materia di amministrazioni condominiali, sostenendo proprio l'istituzione di registri degli amministratori.

Io non sono entrato nel merito, ma potremmo anche sostenere, ragionando in materia di condominio, la necessità di una professionalità specifica e di caratteristiche particolari; in questo caso, però, dovremmo addentrarci in un altro tipo di problematica. Anche in tal caso, la previsione dovrebbe essere uguale per tutti o con eccezioni oggettive in relazione alla qualità o alla quantità dei condomini, all'importo e alla modestia dell'immobile; si dovrebbe stabilire – come del resto abbiamo in qualche modo ipotizzato all'inizio della discussione – che oltre una certa soglia si debba ricorrere ad un amministratore professionale, che può essere anche uno dei condomini purché abbia determinati requisiti. Per ora, però, mi fermerei a questo punto.

* MANFREDI (*FI*). Signor Presidente, desidero aggiungere solo una considerazione. A mio parere, questo elenco ha anche lo scopo di agevolare la ricerca di amministratori per quei condomini che non saprebbero a chi rivolgersi oppure sarebbero costretti a rivolgersi alle associazioni di categoria poc'anzi citate. In questo senso, sarei favorevole concettualmente all'elenco in quanto utile alla collettività, ai condomini, nella ricerca di un buon amministratore.

A mio avviso, le perplessità in merito all'istituzione regolamentare di un registro potrebbero venire meno se, salvaguardando il concetto espresso dal sottosegretario Giuliano, si prendesse in considerazione una riformulazione: senza prevedere l'istituzione dell'elenco, si potrebbe stabilire semplicemente che gli amministratori possono di loro iniziativa oppure sono tenuti, quando vengono nominati, a comunicare il loro incarico alla camera di commercio. A mio avviso, questa potrebbe essere una soluzione.

* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Per avallare quanto poc'anzi evidenziato dal senatore Manfredi, si potrebbero eliminare anche quei vincoli rappresentati dalle comunicazioni, partite IVA, sedi legali, denominazioni e altri dati che sicuramente scoraggiano i condomini a fare da amministratori. Noi dobbiamo, viceversa, favorire questa pratica.

PRESIDENTE. Vorrei aggiungere un'ulteriore perplessità rappresentata dall'iscrizione nell'elenco delle società. È chiaro che le società faranno aggio perché potranno spuntare tariffe molto ridotte. Ciò mi preoccupa: ci sarà un'incetta dei condomini e forse ci sarà anche uno scapito dei servizi; non voglio entrare nel campo commerciale, ma certamente perderemo qualsiasi garanzia, salvo richiedere le condizioni soggettive agli amministratori delegati di tali società. Le società, però, per definizione, si avvalgono di numerosi addetti e, quindi, si stempererà molto il requisito in capo all'amministratore nei vari impiegati che si occupano del condominio A, B o C.

Ho vissuto numerose vicende di abusi in materia condominiale, come ad esempio gravi appropriazioni indebite, e pertanto vorrei cercare di tutelare i condomini proprio da tale rischio: ci si affida nel maneggio del denaro e spesso vi sono approfittamenti perché per eseguire certi lavori si chiamano società legate ad un rapporto di comparaggio con l'amministratore e poi i prezzi lievitano. Insomma, vi è tutta una serie di abusi.

BUCCIERO (AN). Qual è, allora, la soluzione rispetto a questo problema?

PRESIDENTE. Questo non lo so. Quando sono previsti dei requisiti soggettivi io sono favorevole a limitare molto l'ingresso delle società. Si tratta di materia professionale e voglio ricordare, ad esempio, che noi siamo ancora un'associazione professionale in quanto non è ancora consentita l'associazione tra avvocati. Il rapporto che instauriamo con il cliente si basa sulla responsabilità e sulla fiducia; rilevanti responsabilità e rapporto fiduciario male si collegano con la soluzione fiduciaria dei servizi. Chiederei al relatore di meditare su questo punto.

MUGNAI, *relatore*. Evidentemente, farò tesoro di tutto ciò che è stato detto.

Vorrei assicurare il senatore Cavallaio: il percorso da lui giudicato migliore è proprio quello che ha ispirato la riformulazione di questo emendamento. Voglio precisarlo al di là di alcune perplessità manifestate che – per carità – hanno assoluta ragion d'essere. Ripeto, uno degli aspetti che comunque riteneva il relatore dovesse essere attentamente soppesato, ancorché – se vogliamo – tangenziale rispetto alla portata della norma ma non residuale nel contesto della dinamiche della vita del condomino, era proprio quello antielusivo. Infatti, obiettivamente questo è uno dei settori in cui con maggiore facilità si verifica un'evasione fiscale; conseguentemente, essere ufficialmente l'amministratore (mi riferisco a chi svolge questo ruolo in maniera professionale) determina di certo l'impossibilità di operare in modo assolutamente non ufficiale e visibile.

Vi è poi un altro aspetto legato al ruolo che il condominio oggi assume anche nella dinamica sociale. I condomini, indipendentemente da chi li amministra, possono essere fonte di gravissimi danni e ripercussioni su terzi: infatti, un condominio male amministrato o che non viene oportu-

namente curato in tutte le sue strutture, anche dal punto di vista dei servizi, può determinare effetti che vanno oltre la sfera di autonomia del privato.

Ricordo che la nostra stessa Costituzione assegna alla proprietà una funzione sociale. Di questo il relatore aveva ritenuto di preoccuparsi. Capisco le varie esigenze ma mi rendo anche conto che oggi, purtroppo, non possiamo vivere facendo finta che gli altri che stanno accanto a noi non esistano; non lo possiamo più fare.

Il relatore, comunque, ha fatto tesoro di tutti i suggerimenti.

Il valore dei beni e le quotidiane vicende della finanza credo ci dimostrino cosa rappresentano gli immobili nel nostro Paese; non possono essere amministrati in modo assolutamente approssimativo e superficiale. Questa è una prima scriminante.

In secondo luogo, ritengo sia doveroso fare in modo che chiunque assuma quel ruolo lo faccia con precise responsabilità perché è responsabile non soltanto di un bene proprio ma di qualcosa che si proietta sulla collettività. Il relatore tuttavia – lo ripeto – farà adeguato tesoro di tutto quanto è stato detto.

Il sistema suggerito va benissimo. Presso Unioncamere dobbiamo trovare il modo di renderlo operativo.

PRESIDENTE. Rinvio il seguito della discussione ad altra seduta.

La seduta termina alle ore 16,25.

