

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

## 2<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

---

**Seduta n. 508**

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

84° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 28 SETTEMBRE 2005

---

**Presidenza del presidente Antonino CARUSO**

## 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.* – stituzione della figura del responsabile condominiale della sicurezza

e petizioni nn. 9, 356 e 407 ad essi attinenti  
(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

* PRESIDENTE	.....	Pag. 3, 6, 7 e passim
BOBBIO (AN)	.....	6
BUCCIERO (AN)	.....	5, 8
CALLEGARO (UDC)	.....	6, 8, 9
DALLA CHIESA (Mar-DL-U)	.....	6, 7, 9
* GIULIANO, sottosegretario di Stato per la giustizia	.....	4, 7, 9 e passim
* LEGNINI (DS-U)	.....	10, 11
* MANFREDI (FI)	.....	8, 11
MUGNAI (AN), relatore	.....	3, 6, 7 e passim
ALLEGATO (contiene i testi di seduta)	.....	12

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 14,45.*

#### **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 e 3309, sospesa nella seduta del 21 settembre scorso.

Ringrazio il sottosegretario Giuliano, che assicura con la propria presenza la rappresentanza del Governo ai nostri lavori.

Riprendiamo l'esame degli emendamenti riferiti all'articolo 20. Il relatore, senatore Mugnai, ha presentato un nuovo testo dell'emendamento 20.1, che tiene conto della discussione che ha avuto luogo nel corso della seduta della settimana scorsa.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, come lei ha già anticipato, il relatore, tenuto conto di tutti gli orientamenti che sono scaturiti nel corso della discussione svolta durante la precedente seduta, ha provveduto a rimodellare (perché così credo più correttamente si debba definire il lavoro svolto) l'emendamento 20.1 (testo 4), arricchendolo con alcuni spunti emersi appunto nel corso di tale discussione.

In primo luogo (e credo sia uno degli aspetti più significativi da sottolineare) è stato individuato un diverso regime per quanto riguarda l'amministratore che amministra condomini terzi rispetto ai soggetti che svolgono detta funzione di amministratore ma che sono riconducibili alle tre categorie previste dall'articolo 1130, numero 6), del codice civile (nella versione di cui all'articolo 9 del disegno di legge), cioè il proprietario, il titolare di diritti reali o diritti personali di godimento, quindi sostanzialmente il condomino o soggetti che comunque, all'interno del condominio, si pongono in un rapporto qualificato.

Nel primo caso, cioè per coloro che amministrano condomini di terzi all'interno dei quali non abitano, non sono proprietari, non sono titolari di diritti reali o diritti personali di godimento, è stata mantenuta l'iscrizione, così come già previsto nel precedente testo, e – recependo altro spunto che era emerso durante la discussione – sono state previste anche delle esclusioni legate ai loro precedenti penali. Su questo il relatore si rimette anche alla valutazione dei colleghi, essendo un punto che effettivamente non era neppure indirettamente ricompreso nel testo originario.

Per quanto riguarda viceversa (anche questo mi pare uno degli aspetti più significativi da sottolineare) coloro che amministrano il condominio in cui abitano o comunque all'interno del quale sono titolari di diritti reali o diritti personali di godimento, non è più prevista l'iscrizione nell'elenco tenuto presso le camere di commercio, ma, senza nessun costo a loro carico, semplicemente l'obbligo di una comunicazione alla locale camera di commercio (nelle varie forme nelle quali la stessa può essere data: da quella per le vie postali ordinarie sino a quelle che utilizzano mezzi telematici), nella quale, appunto, l'amministratore «comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico». La camera di commercio, che in tal senso, attraverso i propri organi nazionali, ha già comunicato di essere in grado di svolgere questa operazione senza alcun costo, provvederà poi ad inserire tali dati nell'elenco. In questo caso, l'unica sanzione – se tale la si può definire – è quella derivante dal fatto che «gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione».

È stato previsto anche, ovviamente, un regime di carattere transitorio: i soggetti che alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni già esercitano l'attività di amministratore di condominio entro 90 giorni dovranno provvedere agli adempimenti previsti nell'articolo.

\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, prendo atto delle modifiche che sono state apportate e che hanno in gran parte recepito le osservazioni svolte nella precedente riunione della Commissione.

Nutro però qualche riserva in ordine a quanto suggerito, se non erro, dal senatore Zancan. Condizionare l'iscrizione nell'elenco tenuto presso le camere di commercio alla inesistenza di determinati precedenti penali mi sembra oltremodo punitivo, specialmente se tale norma viene vista nella prospettiva di recuperare coloro i quali siano stati gravati da sanzioni penali o da condanne. Infatti non dobbiamo dimenticare – voglio ribadirlo – che ci troviamo nell'ambito di una disciplina privatistica; saranno quindi le parti a valutare se anche coloro che hanno riportato una condanna alla reclusione non inferiore a tre anni possano svolgere o meno mansioni di fiducia. Teniamo conto che l'arco temporale dei tre anni rientra anche nei limiti in cui possono essere concessi determinati benefici. Sarei quindi dell'opinione di eliminare queste condizioni per l'iscrizione all'elenco e rimetterei tutto alla scelta piena e incondizionata dell'amministrazione

del condominio: saranno i condòmini a verificare eventuali condizioni che da loro stessi possono essere giudicate ostative.

Mi sembra una sanzione eccessiva, anche rispetto alle finalità che noi ci proponiamo con questo provvedimento, ritenere che una persona condannata a tre anni per determinati reati contro la pubblica amministrazione o contro il patrimonio non possa fare l'amministratore di condominio, anche se poi magari si è redento o comunque ha svolto una vita lavorativa piena e si è completamente reinserito.

Prendo poi atto della inapplicabilità della norma al condomino che voglia fare anche l'amministratore, ma non mi è troppo chiara quella dizione secondo la quale le disposizioni dei commi precedenti non si applicano nei confronti dei soggetti «che svolgono in via esclusiva la funzione di amministratore del relativo condominio» contenuta nel penultimo comma del nuovo articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile: non riesco a capire se si voglia riferire al fatto che sia il solo amministratore del condominio e quindi non debba essere affiancato oppure che svolga questa attività lavorativa in via esclusiva. È un tenore letterale molto oscuro e quindi inviterei cortesemente il relatore a darmi qualche delucidazione in merito.

Prendo altresì atto della volontà del relatore concretizzatasi nell'aver cambiato la norma così come era stata scritta e nell'aver anche eliminato in parte quelle conseguenze che furono rappresentate la settimana scorsa.

Per il resto, penso che il Governo si possa rimettere tranquillamente alla Commissione.

BUCCIERO (AN). Signor Presidente, colleghi, l'emendamento 20.1 (testo 5), così come è stato proposto dal relatore mi soddisfa, in quanto recepisce gli orientamenti espressi nella precedente seduta. Prendo quindi atto dello sforzo che ha compiuto il relatore per cercare di accontentare un po' tutti quelli che avevano sollevato problemi.

Mi preoccupa però l'osservazione critica del rappresentante del Governo, che non valuta sufficientemente, a mio avviso, la delicatezza delle funzioni dell'amministratore. Ricordo che il disegno di legge n. 1708, di cui sono primo firmatario, era stato redatto proprio in relazione alla patologia che nelle aule di giustizia si era riscontrata a carico di certi amministratori. Ricorderete che durante la discussione del disegno di legge molti di voi si dissero testimoni di malversazioni fatte da amministratori, i quali confondevano il patrimonio liquido del condominio con quello personale; da ciò derivano facili abbandoni da parte dell'amministratore ad una contabilità insana, se non addirittura ad appropriazioni indebite; da ciò derivano – lo dico con ironia – viaggi nel Madagascar con sparizione dell'amministratore; lucro illegittimo di moltissimi interessi bancari legali sulle somme del condominio depositate nel proprio libretto personale. Si spera che tutta questa patologia possa essere eliminata con il disegno di legge da me proposto. Permettetemi di dirlo: non possiamo consentire che un pregiudicato di reati molto particolari possa mettere le mani nella marmellata. Capisco il problema del reinserimento dei condannati, ma af-

fermare che questo reinserimento deve essere fatto attraverso la funzione dell'amministratore significa non riconoscere che nel corso degli ultimi anni la funzione è diventata sempre più delicata e professionale.

Concludo il mio intervento ribadendo il mio convinto sostegno per l'approvazione dell'emendamento 20.1 (testo 5) del relatore.

\* PRESIDENTE. Vorrei capire bene perché, mentre abbiamo prefigurato un elenco che raccoglie gli amministratori professionali, per gli amministratori non professionali, cioè per coloro che svolgono l'attività nell'interesse del proprio condominio, prevediamo una semplice comunicazione alla Camera di commercio.

MUGNAI, *relatore*. L'elenco di fatto è composto sia da coloro che amministrano professionalmente per conto terzi e che sono soggetti a determinate formalità (quindi iscrizione, relativi diritti e quant'altro), sia da coloro che non hanno nessun obbligo da assolvere.

BOBBIO (AN). L'inserimento nell'elenco non deve permettere il passaggio ad amministratore professionale di altri condomini.

CALLEGARO (UDC). Soltanto in parte condivido le argomentazioni del Governo. Bisogna anche tener conto, secondo me, di determinate tipologie di reato: con lo svolgimento delle funzioni di amministratore di condominio mi sembrano incompatibili i reati contro il patrimonio, la pubblica amministrazione, la fede pubblica. Tutt'al più si potrebbero meglio precisare le previsioni espresse nelle lettere *a*) e *b*) del secondo comma dell'articolo 20, come riformulato dal relatore, nel senso di sopprimere le disposizioni di cui alla lettera *a*) ed elevare il limite di pena indicato con riferimento alle disposizioni di cui alla lettera *b*).

Inoltre, ritengo che l'amministratore di professione e l'amministratore condomino svolgano la stessa funzione e quindi debbano avere gli stessi requisiti e la stessa competenza. Non capisco perché non si debbano applicare le disposizioni medesime per entrambi nell'ottica di assicurare una tutela adeguata in tutte le situazioni. È come dire che un avvocato fa il suo lavoro per un solo cliente ed un altro lo fa per tanti.

DALLA CHIESA (Mar-DL-U). Anch'io intervengo su questa parte del nuovo testo dell'emendamento del relatore e sulle osservazioni del Governo. Dal punto di vista della riabilitazione, tenendo conto delle varie teorie, il senatore Callegaro ed io siamo stati indotti ad ipotizzare la previsione di un arco di tempo di dieci anni senza condanne. Però, la previsione va riferita sia all'amministratore di professione che all'amministratore condomino; condivido l'osservazione del senatore Callegaro e vorrei spiegarne il perché. Personalmente sono rimasto vittima di uno di questi amministratori che ci ha lasciato con anni di spese non coperte. Credo di essere una persona abbastanza attenta, ma è evidente che chi entra a far parte di un condominio quando l'amministratore è già stato scelto

non fa investigazioni per sapere se a carico di quell'amministratore sono state emesse sentenze di condanna; deve essere tutelato *a priori*.

Ero più comprensivo verso la possibilità che non vigesse questa clausola nel caso dell'amministratore di un unico condominio, partendo dall'idea che in genere ci sono accordi che vengono fatti tra cinque, sei, dieci famiglie del condominio che partono dall'affidamento di queste persone per conoscenza diretta. È anche vero però che non è affatto detto che nel condominio le persone che si affidano a questo soggetto siano consapevoli anche della sua fedina penale. Ritengo quindi preferibile garantire anche in questo caso la tutela con il criterio che suggerivo prima, se si vuole tener conto della possibilità, per una persona che è stata condannata trent'anni prima per qualsiasi tipi di reato, di poter poi mettere a frutto il cambiamento di vita. Invito il relatore a considerare questa possibilità.

\* PRESIDENTE. Colleghi, vorrei avanzare una proposta, dopo aver ascoltato l'intervento, secondo me persuasivo, del sottosegretario Giuliano, che comunque è esattamente nella linea indicata dai senatori Callegaro e Dalla Chiesa. Questa proposta va valutata e poi potrà essere messa a punto a seconda che si prevedano due elenchi oppure uno solo.

MUGNAI, *relatore*. Semanticamente io intendevo solo dire che l'elenco è uno, non ce ne sono due.

PRESIDENTE. Si potrebbe prevedere quanto segue: «Non possono essere iscritti nell'elenco coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, nei dieci anni anteriori siano stati condannati in giudizio con sentenza irrevocabile alla pena della reclusione per reati compiuti nei confronti di un condominio, ovvero nello svolgimento delle funzioni di sindaco o di amministratore di una società».

DALLA CHIESA (*Mar-DL-U*). Ma potrebbe iniziare a svolgere la funzione di amministratore avendo altri reati alle spalle.

\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. In questa riforma è stata inserita una serie di garanzie, di limiti, di comportamenti prudenziali che evitano l'incidente del quale è stato vittima il senatore Dalla Chiesa. È tutta una visione completamente diversa.

Approfitto per dire che io vedrei separate le posizioni dell'amministratore professionale e dell'amministratore del piccolo condominio il quale, pur avendo magari qualche peccatuccio da farsi perdonare, si fa scegliere.

\* PRESIDENTE. Senatore Dalla Chiesa, su questo punto sarei più cauto, perché sappiamo che il condominio è quel contesto di quotidianità in cui esistono persone più o meno deboli e spesso chi svolge la funzione di amministratore è meno debole mentre coloro che vengono persuasi ad eleggerlo sono più deboli. Non starei quindi a fare questo distinguo, per la

verità; cercherei di misurare e di restringere l'ambito della preclusione, proprio per tipizzarla, da una parte, con riferimento a un reato contro il patrimonio e, dall'altra, come reato nei confronti del condominio o dell'ente che ad esso è più vicino.

È chiaro che poi la Commissione deciderà in maniera sovrana nella sostanza oltre che nella forma. Personalmente però mi sembra che questa sia la soluzione che si avvicina il più possibile al comune sentire, secondo il quale non è possibile inserire nell'elenco degli amministratori un soggetto che sia stato scelto dai condòmini e che aveva già subito condanne per reati di appropriazione indebita (perché di questo stiamo parlando, in definitiva).

CALLEGARO (*UDC*). Ma sempre come amministratore di condominio?

PRESIDENTE. Io parlo di «reati compiuti nei confronti di un condominio», quindi non necessariamente essendone l'amministratore.

CALLEGARO (*UDC*). Ma allora un soggetto che ha compiuto un reato gravissimo contro il patrimonio non rientrerebbe nella sua proposta.

BUCCIERO (*AN*). Mi scusi, signor Presidente, faccio un altro esempio: cosa succede se un funzionario dipendente del Comune di Milano condannato per peculato in danno di quel Comune, va a svolgere le funzioni di amministratore ad Abbiategrosso?

CALLEGARO (*UDC*). Non dovrebbe fare l'amministratore.

BUCCIERO (*AN*). Io lo inserirei nella lista.

CALLEGARO (*UDC*). Io lascerei la dizione così com'è.

PRESIDENTE. Colleghi, deve amministrare un condominio, non deve essere beatificato.

BUCCIERO (*AN*). E se è un grande condominio che ha miliardi in cassa? Forniamo l'occasione per fare dell'amministratore un ladro.

\* MANFREDI (*FI*). Io sono del parere che debbano essere ricompresi tutti i reati comunque commessi contro il patrimonio, non solo in danno di una pubblica amministrazione. Se un soggetto ha truffato un altro cittadino è persona che per questo incarico non va bene.

CALLEGARO (*UDC*). Io lascerei l'emendamento così com'è, signor Presidente, nel senso di parlare di un delitto «contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio», mentre le parole: «contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica» si possono anche espungere.



\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, non voglio temperare questa che non è assolutamente un'apparente severità, ma una giusta preoccupazione che è necessario la Commissione si ponga.

Anzitutto consentitemi di fare un inquadramento generale. E' pacifico che il condominio è un ente di gestione privato (non credo che la nuova disciplina cambi la sua natura). Noi non ci sogneremo mai di porre limiti ad una società di fatto nei confronti dell'amministratore: una società di fatto la può amministrare chiunque, indipendentemente dai suoi precedenti e dalle sue prospettive.

Detto questo in linea generale, mi sembra che la normativa che è stata proposta sia oltremodo punitiva e non tenga conto di tutte le modifiche che sono state apportate e - lo ripeto ancora una volta - delle cautele. È chiaro che, nel momento in cui istituiamo un elenco e creiamo una forma di ufficializzazione di un'attività che sinora ufficiale non è stata, diventa necessario dare qualche segnale. Però estendere la normativa in maniera così forte, così indiscriminata crea a mio avviso anche i problemi ai quali prima accennavo.

Allo stesso modo rimango convinto che bisogna separare l'amministratore che sia un condomino da chi svolge questo ruolo in maniera professionale: in questo caso chiaramente il pericolo è assolutamente maggiore, perché c'è una professionalità; nell'altro caso si tratta di un incarico occasionale all'interno di un condominio il quale, data la sua natura, data la familiarità condominiale, ha possibilità di scegliere.

CALLEGARO (*UDC*). Ma i condòmini hanno diritto di essere tutelati.

GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Si autotutelano perché possono chiedere un certificato penale.

CALLEGARO (*UDC*). Ma chi lo fa? Dopo dieci anni di provvede a cercare il certificato penale?

DALLA CHIESA (*Mar-DL-U*). Ma infatti è automatico che non dovrebbe stare nell'elenco; quando poi si tratta di reati gravi come quelli contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica e il patrimonio, chi è che non lo viene a sapere?

MUGNAI, *relatore*. In considerazione della discussione svolta, modifico l'emendamento 20.1 (testo 5), riformulandolo nell'emendamento 20.1 (testo 6).

PRESIDENTE. Avverto che i subemendamenti presentati dal senatore Legnini si intenderanno riferiti al nuovo testo presentato dal relatore per l'emendamento 20.1.

\* LEGNINI (*DS-U*). Già in precedenti occasioni il relatore aveva dichiarato la propria disponibilità a recepire la discussione abbastanza approfondita svoltasi su alcuni aspetti. Mi riferisco anzitutto alla definizione dei requisiti di accesso legati a precedenti penali che, sulla base della riformulazione appena effettuata, ritengo sia accettabile. Insisto per la esplicitazione della previsione della sentenza irrevocabile, in riferimento all'articolo 444 del codice di procedura penale.

Pur comprendendo le ragioni esposte, non c'è dubbio che la giurisprudenza cui si faceva riferimento può essere applicata in una pubblica amministrazione, non in un condominio. Per esempio ai fini di un procedimento disciplinare non è automaticamente utilizzabile la sentenza di patteggiamento ma vanno vagliati i fatti sostanziali che furono oggetto di contestazione. Se non che mentre per la pubblica amministrazione fare attività di accertamento dei fatti in funzione del procedimento disciplinare è possibile, ciò risulterebbe oltremodo complesso per un condominio per il quale sarebbe praticamente impossibile accertare se il fatto contestato nel procedimento conclusosi con sentenza di patteggiamento sia un fatto fondato o no, posto che la sentenza di patteggiamento non è sentenza di condanna ma è equiparata alla sentenza di condanna solo per taluni effetti. Quindi, quanto alla sentenza di patteggiamento, o vi è un riferimento espresso per le ragioni esposte o, con ogni probabilità, la giurisprudenza dirà che non è ostativa l'iscrizione all'elenco per i reati e le pene indicati nel testo. Quindi insisto su questo punto. Ma il relatore – mi sembra anche il Governo, tramite il Sottosegretario – aveva mostrato di voler considerare anche le osservazioni che io mi sono permesso di formulare, che riguardano altri requisiti soggettivi per poter essere iscritti in questo elenco.

Con questa riforma, alla quale stiamo dando il nostro contributo, che è una riforma importante, stiamo attribuendo agli amministratori di condominio poteri più penetranti e obblighi più puntuali, quali gli obblighi di prestare garanzie ed altro. Adesso ci apprestiamo ad individuare una norma di sbarramento all'iscrizione in questo elenco, quindi all'esercizio di questa funzione. Vi è un disegno complessivamente finalizzato a rafforzare le garanzie per i condòmini, insomma un complesso di norme utili per tutte le ragioni che abbiamo detto nel corso della discussione e che non voglio ripetere. A questo punto – insisto – è possibile che tutti svolgano quest'attività? Oppure non sarebbe utile prevedere un minimo di attività formativa? Infatti (ripeto e non voglio essere noioso su questo punto), si tratta di esercitare una funzione molto complessa, soprattutto a seguito dell'emanazione di questa riforma (già era complessa prima).

Noi avevamo indicato il titolo di studio di scuola media superiore; avevamo indicato la possibilità di svolgere qualche periodo, seppur breve, di formazione da parte delle camere di commercio o delle associazioni; si potrebbe anche introdurre una norma semplice che deleghi alle Regioni la possibilità di prevedere attività formative per coloro che intendano iscriversi in questo elenco; altrimenti, questo elenco oggi avrebbe la sola funzione di accertare i requisiti soggettivi sotto il profilo dell'insussistenza di precedenti penali, e quindi non ha molto significato.

Inoltre, per quel che riguarda gli amministratori del proprio condominio, io inviterei il relatore a una migliore formulazione per chiarire che costoro non hanno l'obbligo di iscriversi nell'elenco, o meglio, che l'esercizio della funzione non è subordinato all'iscrizione all'elenco come per gli amministratori professionali, ma vi è solo l'obbligo di comunicazione dell'assunzione dell'incarico ai fini di una pubblicità. Mi sembra che la formulazione contenuta nel subemendamento che stiamo discutendo non sia molto chiara sotto questo profilo. Chiederei quindi almeno questo chiarimento, quell'esplicito riferimento all'articolo 444 del codice di procedura penale e un minimo di riflessione ulteriore; mi piacerebbe conoscere anche l'opinione dei colleghi su questo punto, perché – ripeto – stiamo introducendo un elenco, quindi, accanto alle norme sostanziali a cui mi riferivo prima, stiamo affermando che l'amministratore di condominio, nel futuro, più che nel passato, sarà una professione a tutti gli effetti. Non voglio scomodare i principi e i problemi che si pongono riguardo a una migliore normativa per quel che riguarda le professioni e la riforma delle stesse, ma in questo ambito ristretto qualche sforzo in più probabilmente sarebbe il caso di farlo.

MUGNAI, *relatore*. Signor Presidente, esprimo parere contrario sugli altri emendamenti presentati, con un invito rivolto al senatore Manfredi al ritiro del suo emendamento.

\* GIULIANO, *sottosegretario di Stato per la giustizia*. Signor Presidente, mi sembra che la nuova proposta del relatore sia condivisibile perché sono stati indicati limiti ben precisi e assolutamente ragionevoli e la disciplina mi sembra armonica.

Quindi, a nome del Governo, esprimo parere favorevole all'emendamento 20.1 (testo 6) e parere contrario sui subemendamenti 20.1 (testo 6)/1 e 20.1 (testo 6)/2.

MANFREDI (*FI*). Ritiro l'emendamento 20.0.1.

PRESIDENTE. Passiamo alla votazione dell'emendamento 20.1 (testo 6)/1.

LEGNINI (*DS-U*). Chiedo la verifica del numero legale.

(*Il Presidente procede alla verifica del numero legale*).

PRESIDENTE. Poiché la Commissione non è in numero legale, apprezzate le circostanze, rinvio il seguito della discussione dei disegni di legge in titolo ad altra seduta.

*I lavori terminano alle ore 16,50.*

ALLEGATO

**DISEGNI DI LEGGE NN. 622, 1659, 1708 E 2587**

d'iniziativa dei senatori Pastore, Fabbri, Cozzolino, Travaglia, Alberti Casellati, Basile, Battaglia Antonio, Bergamo, Bonatesta, Boschetto, Callegaro, Caruso Antonino, Cirami, Consolo, Contestabile, Costa, Demasi, D'ippolito, Falcier, Florino, Forlani, Forte, Frau, Grillo, Izzo, Lauro, Maffioli, Mainardi, Manunza, Massucco, Meleleo, Minardo, Monti, Nocco, Novi, Pace, Palombo, Pessina, Piccioni, Rizzi, Ronconi, Salini, Sambin, Scarabosio, Ciccanti, Morra, D'ambrosio e Zanoletti; Manfredi, Rizzi, Fabbri e Scotti; Bucciero, Greco, Ioannucci, Iervolino, Servello, Bobbio Luigi, Girfatti, Danzi, Trematerra, Tatò, Sudano, Brignone, Semeraro, Marano, Meduri, Balboni, Salerno, Mugnai, Pellicini, De Corato, Pontone, Collino, Mulas e Menardi; Tunis.

**«Modifiche alla normativa in materia di condominio negli edifici»****«Modifiche del codice civile in materia di condominio»****«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»****«Modifiche alla normativa in materia di condominio»**

TESTO UNIFICATO DEI DISEGNI DI LEGGE NN. 1708 E CONGIUNTI COMPRENSIVO DEGLI EMENDAMENTI ACCOLTI IN SEDE REFERENTE

Art. 20.

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, dopo il numero 2), è aggiunto il seguente:

«3) quando risultino alterati in conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio».

## EMENDAMENTI

**20.1 (testo 5)**

IL RELATORE

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 20. – 1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 69. – 1. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;
- 2) 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, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano;
- 3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo precedente, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

2. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

«È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura l'Elenco pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nell'Elenco di cui al primo comma da effettuarsi presso la C.C.I.A.A. della provincia nella quale il condominio si trova è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Per essere iscritti nell'Elenco gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale o se si tratti di società la sede legale, la denominazione, la partita IVA, nonché i dati identificativi del rappresentante legale e i dati identificativi, la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale dei condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono le condizioni ostative

all'iscrizione indicate nel comma settimo. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

Nell'Elenco sono indicati, oltre i dati di cui al terzo comma, la data d'iscrizione nell'Elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nell'Elenco per i cinque anni successivi.

I dati contenuti nell'Elenco sono gestiti con modalità informatizzate e consentono almeno la ricerca sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione e indirizzo del condominio. Chiunque può accedere ai predetti dati ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

Non possono essere iscritti nell'Elenco coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, sono stati condannati in giudizio con sentenza irrevocabile:

- a) alla pena della reclusione non inferiore a tre anni;
- b) alla pena della reclusione non inferiore ad un anno per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica ovvero per un delitto in materia tributaria.

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nel registro dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, n. 6), del codice che svolgono in via esclusiva la funzione di amministratore del relativo condominio. In tal caso tuttavia l'amministratore comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nell'Elenco. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione.

La tenuta dell'Elenco non comporta oneri per lo Stato.

3. Il Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze determina con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nell'Elenco di cui al primo comma dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla presente legge, corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione dell'Elenco, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a

carico di quanti accedono ai dati dell'Elenco, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia conforme dell'elenco. L'importo dei diritti di segreteria di cui ai periodi primo e secondo è aggiornato, con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile come introdotto dal comma 2 entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 3. I soggetti che alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni già esercitano l'attività di amministratore di condominio provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti dalle medesime disposizioni previste«».

## 20.1 (testo 6)

IL RELATORE

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

«Art. 20. – 1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

"Art. 69. – 1. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo;
- 2) 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, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano;
- 3) quando l'alterazione di cui al numero 2) è conseguenza di trasformazioni o modificazioni oggetto di sanatoria edilizia che siano approvate dagli altri condomini. In tal caso ogni spesa relativa è a carico del condomino che ne ha tratto vantaggio.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo precedente, può essere convenuto in giudizio unicamente il condomino in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni".

2. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

"È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura l'Elenco pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nell'Elenco di cui al primo comma da effettuarsi presso la C.C.I.A.A. della provincia nella quale il condominio si trova è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Per essere iscritti nell'Elenco gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale o se si tratti di società la sede legale, la denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale dei condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione e del successivo aggiornamento dell'Elenco, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nel comma ottavo. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

Nell'Elenco sono indicati, oltre i dati di cui al terzo comma, la data d'iscrizione nell'Elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nell'Elenco per i cinque anni successivi.

I dati contenuti nell'Elenco sono gestiti con modalità informatizzate e consentono almeno la ricerca sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione e indirizzo del condominio. Chiunque può accedere ai predetti dati ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nel registro dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, n. 6), del codice che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio. In tal caso tuttavia l'amministratore comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui al comma ottavo, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nell'Elenco. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione.



Non possono essere iscritti nell'Elenco coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, sono stati condannati con sentenza irrevocabile:

a) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;

b) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

La tenuta dell'Elenco non comporta oneri per lo Stato».

3. Il Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze determina con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nell'Elenco di cui al primo comma dell'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla presente legge, corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione dell'Elenco, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati dell'Elenco, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese della copia conforme dell'elenco. L'importo dei diritti di segreteria di cui ai periodi primo e secondo è aggiornato, con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile come introdotto dal comma 2 entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 3. I soggetti che alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni già esercitano l'attività di amministratore di condominio provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti dalle medesime disposizioni previste».

---

### **20.1 (testo 6)/1**

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

*All'emendamento 20.1 (testo 4) del relatore, al comma 2, capoverso «Art. 71», dopo il quarto comma sono inseriti i seguenti:*

«Al fine di richiedere l'iscrizione nell'Elenco è necessario aver espletato l'incarico di amministratore condominiale per un periodo non inferiore a tre anni ovvero aver conseguito il diploma di istruzione secondaria superiore ovvero aver frequentato con profitto apposito corso di forma-

zione professionale presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Possono altresì richiedere l'iscrizione ad una sezione speciale dell'elenco tutti coloro che, pur non essendo in possesso dei requisiti di cui al comma precedente, svolgano la funzione di amministratori condominiali esclusivamente all'interno del condominio di propria appartenenza.

L'iscrizione alla sezione speciale dell'Elenco di coloro che non sono in possesso dei requisiti previsti dalla legge consente di svolgere le funzioni di amministratore condominiale esclusivamente presso il condominio di appartenenza».

*Conseguentemente, al comma 3, dopo le parole: «al costo effettivo del servizio» inserire le seguenti: «, nonché le modalità di espletamento dei corsi di formazione professionale per l'iscrizione nell'Elenco di cui all'articolo 71 della disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come novellato dalla presente legge».*

## 20.1 (testo 6)/2

LEGNINI, CALVI, AYALA, MARITATI

*All'emendamento 20.1 (testo 4) del relatore, al comma 2, capoverso «Art. 71», dopo il quarto comma sono inseriti i seguenti:*

«Al fine di richiedere l'iscrizione nell'Elenco è necessario aver espletato l'incarico di amministratore condominiale per un periodo non inferiore a tre anni ovvero aver conseguito il diploma di istruzione secondaria superiore ovvero aver frequentato con profitto apposito corso di formazione professionale presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Possono altresì richiedere l'iscrizione ad una sezione speciale dell'elenco tutti coloro che, pur non essendo in possesso dei requisiti di cui al comma precedente, svolgano la funzione di amministratori condominiali esclusivamente all'interno del condominio di propria appartenenza.

L'iscrizione alla sezione speciale dell'Elenco di coloro che non sono in possesso dei requisiti previsti dalla legge consente di svolgere le funzioni di amministratore condominiale esclusivamente presso il condominio di appartenenza».

*Conseguentemente, al comma 3, dopo le parole: «al costo effettivo del servizio» inserire le seguenti: «, nonché le modalità di espletamento dei corsi di formazione professionale per l'iscrizione nell'Elenco di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come novellato dalla presente legge, da affidarsi alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura con la collabo-*

razione delle associazioni rappresentative dei proprietari, degli inquilini e degli amministratori condominiali».

---

### **20.0.1**

MANFREDI

*Dopo l'articolo, inserire il seguente:*

#### **«Art. 20-bis.**

1. All'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile, sono aggiunti, infine, i seguenti commi:

"Nel giudizio di revisione delle tabelle millesimali, se il numero dei condomini è superiore a quattro, deve essere convenuto in giudizio unicamente il condominio irpersona dell'amministratore.

L'amministratore, nel termine di venti giorni dalla data della notifica, deve informare tutti i condomini inviando loro copia dell'atto introduttivo del giudizio a mezzo lettera raccomandata.

L'omissione comporta la revocabilità dell'amministratore e l'obbligo al risarcimento di eventuali danni. Ove nel giudizio non risulti acquisita la prova della avvenuta comunicazione a tutti i condomini dell'atto introduttivo, il giudice, su istanza di una delle parti, può ordinare la comunicazione dell'atto introduttivo della lite"».

