

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

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

(Giustizia)

---

**Seduta n. 509**

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

85° Resoconto stenografico

SEDUTA DI GIOVEDÌ 29 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. – Istituzione della figura del responsabile condominiale della sicurezza*

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

(Seguito della discussione congiunta e rinvio)

* PRESIDENTE . . . . .	Pag. 3, 5, 7
BOBBIO (AN) . . . . .	3
* BUCCIERO (AN) . . . . .	5
CALLEGARO (UDC) . . . . .	5
* FASSONE (DS-U) . . . . .	3
* LEGNINI (DS-U) . . . . .	4, 5
ALLEGATO (contiene i testi di seduta) . . . . .	8

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 9.*

#### 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 di ieri.

Riprendiamo l'esame degli emendamenti relativi all'articolo 20.

*(Il Presidente accerta la presenza del numero legale).*

Metto ai voti l'emendamento 20.1 (testo 6)/1, presentato dal senatore Legnini e da altri senatori.

**Non è approvato.**

\* FASSONE (DS-U). Intervengo per fare presente a tutti i membri della Commissione che la seduta dell'Aula è prevista per le ore 9. Poiché i lavori dell'Assemblea stanno per iniziare e poiché in quella sede sono relatore di un provvedimento, segnalo la mia esigenza di essere presente in quella sede al più presto.

BOBBIO (AN). Vorrei fare solo presente che fino alle ore 10,30 presumibilmente non avrà luogo alcuna votazione in Aula.

PRESIDENTE. Passiamo alla votazione dell'emendamento 20.1 (testo 6)/2.

\* LEGNINI (*DS-U*). L'emendamento 20.1 (testo 6)/2 si riferisce al tema molto dibattuto dell'istituzione dell'elenco degli amministratori condominiali.

Ho già avuto modo di esporre, nel corso della discussione generale, che – a nostro modo di vedere – l'istituzione di un nuovo elenco, così come prefigurato dall'emendamento del relatore, costituisce una inutile complicazione nella gestione del condominio da parte degli amministratori, in quanto si aggravano i costi di gestione e ciò non potrà che ripercuotersi sulle famiglie. Con l'istituzione dell'elenco in questione, non si prevede – come ho già avuto modo di sostenere – di favorire una professionalizzazione dell'amministratore, esigenza evidente e chiara a tutti, ma solo una forma di pubblicità. Ricordo che l'elenco dovrà essere tenuto dalla camera di commercio e comporterà un obbligo di denuncia, di iscrizione, di variazione e modifica dei dati, nonché di versamento di un tributo annuale assolutamente incomprensibile. L'elenco, così come proposto, non ha quindi ragione di essere introdotto.

Abbiamo pertanto manifestato una posizione subordinata, quella contenuta nell'emendamento che stiamo per votare, con la quale si richiedono requisiti di accesso all'elenco in questione verificabili in modo automatico, ossia riconducibili al possesso di talune qualità soggettive inerenti ad un minimo di qualificazione professionale. Non si vuole quindi istituire un albo professionale.

Con il nostro emendamento non richiediamo il superamento di un esame, la necessità di sostenere una prova o la rigorosa individuazione di titoli scolastici o professionali. In virtù della riforma che stiamo per emanare, sosteniamo invece l'opportunità che l'amministratore sappia leggere un bilancio; sappia valutare i contenuti di un rapporto giuridico con i condomini e con i terzi; sappia interloquire con i professionisti che, a vario titolo, potranno essere chiamati a coadiuvarlo nella sua attività. Pensiamo – per esempio – a tutte le norme finalizzate a rendere effettivo l'obbligo di provvedere ad un tempestivo recupero delle somme di cui i condomini si dovessero rendere morosi.

Quindi, la nostra previsione non si pone in contrasto con l'emendamento 20.1 (testo 6) del relatore ma ne costituisce una integrazione. In sostanza, accanto ai requisiti soggettivi introdotti da ultimo nella seduta di ieri su proposta del relatore, ne prevediamo altri che si riferiscono ai dati fattuali e soggettivi a cui prima mi sono riferito. Intendiamo integrare l'elenco dei requisiti soggettivi in modo tale da individuare un amministratore che sia non soltanto onesto e privo di precedenti penali, quindi munito di una certa onorabilità, ma che sappia anche gestire un condominio, grazie all'esperienza maturata attraverso un minimo di attività formativa o per un titolo di istruzione secondaria superiore, requisito minimo che oggi si può richiedere ad una figura professionale di tal genere.

Aggiungo che i requisiti in questione non vengono richiesti a coloro che intendono esercitare la funzione di amministratore condominiale esclusivamente nel proprio condominio di appartenenza – le ragioni di ciò sono ben evidenti a tutti – e che la soluzione che intendiamo dare a

questo problema tanto dibattuto incontra una larga condivisione nel mondo che ruota attorno agli amministratori di condominio, alle associazioni di condominio e a tutti coloro che in questi mesi si sono occupati del provvedimento. Ricordo che quest'ultimo ha suscitato un notevole interesse nei soggetti che, professionalmente o per ragioni sindacali o associative, ne hanno seguito l'*iter* nel corso dei vari mesi.

Quindi, mi permetto di sollecitare una vostra ulteriore riflessione sull'emendamento in esame che – lo ripeto – non si pone in contrasto con quello del relatore ma ne costituisce una utile integrazione.

PRESIDENTE. Metto ai voti il subemendamento 20.1 (testo 6)/2.

**Non è approvato.**

Passiamo all'esame dell'emendamento 20.1 (testo 6) del relatore.

\* LEGNINI (*DS-U*). Signor Presidente, mi sembra importante motivare il mio voto contrario a questo emendamento. Non vorrei che si pensasse che non si vuole mantenere l'impegno, assunto rispetto all'esame del disegno di legge, di migliorarne il contenuto, di dividerne le finalità e, in ultima analisi, di realizzare una riforma normativa della disciplina relativa ai condomini più consona alle esigenze proprie dell'attuale organizzazione della proprietà edilizia e dei rapporti condominiali che ne conseguono. In quest'ottica sono da considerare anche le innovazioni attraverso le quali si sono venuti organizzando gli interventi edilizi e i rapporti condominiali.

Noi abbiamo condiviso e condividiamo l'impianto sostanziale di questo provvedimento, pur avendone criticato talune disposizioni, tanto è vero che molte nostre proposte sono state accolte favorevolmente dal relatore e dalla maggioranza – di questo vi diamo atto e riconosciamo lo sforzo, la buona volontà – ma con riferimento alla nuova formulazione dell'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile si vuole rimarcare il nostro dissenso, per ragioni più volte esposte e, in particolare, per quanto ho poc'anzi ricordato nell'illustrare il subemendamento presentato insieme ad altri colleghi dell'opposizione.

Del resto, la stessa numerazione del subemendamento, considerato che il testo è stato riscritto per la sesta volta, implica la sussistenza di qualche difficoltà sostanziale dell'emananda norma.

\* BUCCIERO (*AN*). La riscrittura del testo rappresenta un ulteriore gesto di cortesia.

CALLEGARO (*UDC*). E comunque la difficoltà è stata superata.

\* LEGNINI (*DS-U*). Il tentativo di migliorare il testo di una norma non credo sia da intendersi come gesto di cortesia quanto piuttosto come uno sforzo comune per l'approvazione di un testo nella migliore formulazione possibile. Anche se torno ad apprezzare la cortesia e la correttezza nei rap-

porti dimostrate dal relatore e dai colleghi della maggioranza nell'esaminare il disegno di legge, nel momento in cui si esamina un testo per la sesta volta certamente ciò accade per effetto di una formulazione frutto di approssimazione delle precedenti formulazioni che evidenziavano problemi che solo attraverso la discussione, come accaduto anche ieri, è stato possibile risolvere.

Con la riformulazione dell'articolo 69 si prevede un opportuno meccanismo di revisione dei casi in presenza dei quali è possibile modificare i valori proporzionali delle singole unità immobiliari, secondo quanto indicato nella tabella millesimale di cui al precedente articolo 68. Si prevedono tre casi in presenza dei quali tali valori proporzionali possono essere modificati. È noto che, a legislazione vigente, la possibilità di apportare variazioni alle tabelle millesimali ha costituito oggetto di difficoltà interpretative e ha dato luogo a problemi nella gestione dei rapporti tra condomini e condominio. Pur condividendosi tale problematica, sarebbe stato opportuno dividere l'emendamento in due parti in modo da poter esprimere un voto favorevole sulla prima parte, che fa riferimento a due articoli inerenti alle disposizioni di attuazione del codice civile. Al riguardo si evidenzia innanzi tutto che la previsione dell'errore di calcolo costituisce una mera precisazione poiché anche sulla base dell'attuale disciplina è possibile per tale ragione modificare le tabelle millesimali.

Inoltre, il numero 2) del novellato articolo 69, che costituisce una novità, tende a risolvere i problemi ai quali accennavo prima. Si dice, infatti, che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere riveduti o modificati quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani oppure di riduzione degli spazi attribuibile ad espropriazione parziale o ad innovazioni consistenti, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Devo inoltre manifestare alcune perplessità con riferimento, in particolare, alla formulazione del numero 3) del citato articolo 69. Si prevede infatti la modifica dei valori millesimali anche nel caso in cui, per effetto delle numerose sanatorie edilizie di questi anni, le trasformazioni e modificazioni siano state oggetto di sanatoria, ma solo in presenza di un'espressa approvazione da parte degli altri condomini. Bisogna fare attenzione a questa formulazione. Si parla infatti di un'approvazione da parte dei singoli condomini e non dell'intera assemblea condominiale.

Invito pertanto il relatore, se ancora fosse possibile, a valutare con attenzione questo aspetto della norma, che potrebbe essere oggetto di una riflessione ulteriore. Nel momento in cui, ad esempio, ha luogo una sopraelevazione o un ampliamento di un appartamento oggetto di sanatoria edilizia occorrerà non solo l'approvazione da parte della assemblea del condominio con le maggioranze previste dalla legge, ma anche il consenso da parte dei singoli condomini – così è scritto – di modo che basterà anche un solo condomino dissenziente per vanificare la possibilità di provvedere alla modifica delle tabelle millesimali per effetto delle modificazioni oggetto di sanatoria edilizia. D'altra parte non potrà che essere que-

sta l'interpretazione se il testo manterrà tale formulazione poiché, come è noto, la sanatoria edilizia costituisce un provvedimento amministrativo che regola i rapporti fra l'abusivo realizzatore di opere edili e il Comune e non incide sui rapporti privatistici. E' ovvio che, ove un condomino riesca a conseguire la concessione edilizia in sanatoria, ciò non potrà pregiudicare i diritti dei terzi, ossia degli altri condomini. Quindi, invito tutti a riflettere almeno su questo punto perché si rischia di vanificare la portata della norma.

Nonostante vi sia condivisione e salva la precisazione in merito alla riformulazione dell'articolo 69, esprimiamo voto contrario sull'emendamento 20.1 (testo 6) per l'istituzione dell'elenco degli amministratori e la previsione dei requisiti di accesso ed iscrizione, per le ragioni che ho ampiamente espresso in più occasioni nel corso dell'esame del provvedimento.

PRESIDENTE. Metto ai voti l'emendamento 20.1 (testo 6), presentato dal relatore.

**È approvato.**

Risultano pertanto preclusi gli emendamenti 21.0.1 e 21.0.2, nonché l'emendamento 9.0.1 precedentemente accantonato.

Avverto che l'emendamento 20.0.2 è stato ritirato.

Rinvio il seguito della discussione congiunta ad altra seduta.

*I lavori terminano alle ore 9,25.*

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

EMENDAMENTO PRECEDENTEMENTE ACCANTONATO

**9.0.1**

BUCCIERO

*Dopo l'articolo 9, inserire il seguente:*

**«Art. 9-bis.**

1. È istituito presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura l'Elenco pubblico degli amministratori dei condominii.

2. L'iscrizione presso la C.C.I.A.A. della provincia nella quale il condominio si trova è obbligatoria per chi sia stato nominato amministratore, ancorchè si tratti di un condomino, deve precedere l'accettazione e deve essere comunicata al condominio.

3. Per ottenere l'iscrizione nell'Elenco, gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici ovvero la sede legale, la denominazione, il codice fiscale e il rappresentante legale, se si tratta di società di capitali o di persone, e i dati identificativi e la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condomini amministrati.

4. Nell'Elenco debbono essere indicati: i dati identificativi dell'amministratore, sia esso persona fisica o giuridica; la data d'iscrizione nel registro; la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condomini amministrati; i dati relativi alle nomine ed alla cessazione degli incarichi e relative variazioni.

5. L'esercizio dell'attività di amministrazione in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo comma comporta la sanzione amministrativa da un minimo di 200,00 euro fino ad un massimo di 1.000,00 euro, ovvero da un minimo di 2.000,00 euro fino ad un massimo di 10.000,00 euro in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione comporta altresì la perdita della facoltà di iscriversi nell'Elenco.

6. Chiunque può prendere visione dei dati indicati nell'Elenco e ottenerne copia conforme, previo rimborso della spesa.

7. L'istituzione dell'Elenco non comporta oneri per lo Stato.».

## Articolo 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 6)**

IL RELATORE

*Sostituire l'articolo con il seguente:*

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

"Art. 69. – *I.* I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rivediti 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, 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 ot-

tavo. 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 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 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 collaborazione delle associazioni rappresentative dei proprietari, degli inquilini e degli amministratori condominiali».*

**20.0.2**

CENTARO

*Dopo l'articolo 20, aggiungere il seguente:*

**«Art. 20-bis.**

L'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito seguente:

«Art. 70. – Il regolamento di condominio può stabilire, per le infrazioni alle sue norme, il pagamento a titolo di sanzione di una somma fino a euro 50. L'applicazione della sanzione al caso concreto e la sua entità sono decise dall'organo stabilito nel regolamento o, in mancanza, dall'assemblea condominiale, su propos dell'amministratore o di uno o più con-

dòmini. La riscossione della somma così stabilita è effettuata dall'amministratore, che può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

Le somme riscosse sono devolute al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

## 21.0.2

BUCCIERO

*Dopo l'articolo 21 aggiungere il seguente:*

### «Art. 21-bis.

L'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

"Art. 71. - (*Registro degli amministratori condominiali*). - 1. Presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito il registro pubblico degli amministratori condominiali.

2. L'iscrizione è obbligatoria per coloro che siano terzi rispetto ai condominii.

3. Per ottenere l'iscrizione nel registro, gli interessati devono presentare domanda a la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia in cui hanno residenza o sede legale, dimostrando di essere in possesso dei requisiti previsti dal regolamento di cui al successivo comma sesto.

4. Nel registro debbono essere indicati: i dati anagrafici dell'amministratore; la data d'iscrizione nel registro; la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condominii amministrati; i dati relativi alle nomine ed alla cessazione degli incarichi e relative variazioni.

5. L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo comma comporta la sanzione amministrativa da un minimo di 200 euro fino a un massimo di 1.000 euro, ovvero da un minimo di 2000 euro ad un massimo di 10.000 euro in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione comporta altresì la perdita della facoltà di iscriversi al registro.

6. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle attività produttive, sono emanate le disposizioni per l'esecuzione di quanto previsto al comma 1 e al comma 2 del presente articolo"».

**21.0.1**

BUCCIERO

*Dopo l'articolo 21, inserire il seguente:*

**«Art. 21-bis.**

L'art. 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile è sostituito dal seguente:

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

L'iscrizione presso la C.C.I.A.A. della provincia nella quale il condominio si trova è obbligatoria per chi sia stato nominato amministratore, ancorché si tratti di un condomino, deve precedere l'accettazione e deve essere comunicata al condominio.

Per ottenere l'iscrizione nell'Elenco, gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici ovvero la sede legale, la denominazione, il codice fiscale e il rappresentante legale, se si tratta di società di capitali o di persone, e i dati identificativi e la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condominii amministrati.

Nell'Elenco debbono essere indicati: i dati identificativi dell'amministratore, sia esso perso fisica o giuridica; la data d'iscrizione nel registro; la denominazione, ubicazione e codice fiscale dei condominii amministrati; i dati relativi alle nomine ed alla cessazione degli incarichi e relative 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 comma comporta la sanzione amministrativa da un minimo di 200,00 euro fino a un massimo di 1.000,00 euro, ovvero da un minimo di 2.000,00 euro fino ad un massimo di 10.000,00 euro in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione comporta altresì la perdita della facoltà di iscriversi nell'Elenco.

Chiunque può prendere visione dei dati indicati nell'Elenco e ottenerne copia conforme, previo rimborso della spesa.

L'istituzione dell'Elenco non comporta oneri per lo Stato"».

---

