

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 279

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato MORASSUT

Introduzione dell’articolo 1122-*quater* del codice civile, in materia di interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici condominiali, e modifica dell’articolo 71 delle disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, concernente il registro pubblico degli amministratori di condominio

Presentata il 13 ottobre 2022

ONOREVOLI COLLEGHI! — La legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante « Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici », entrata in vigore il 18 giugno 2013, è stata approvata frettolosamente dal Senato della Repubblica perché la XVI legislatura volgeva al termine; nel resoconto finale della Commissione giustizia è infatti evidenziato che « il testo presenta indubbe criticità condivise anche da operatori del settore ma è preferibile una riforma della materia condominiale da lunghi anni attesa (codice del 1942), piuttosto che una non riforma ».

Sono stati quindi ritirati tutti gli emendamenti proposti procedendo a un’approvazione senza modifiche.

Così l’articolo 71 delle disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto n. 318

del 1942, è rimasto dal contenuto inapplicabile: « Il registro indicato dal quarto comma dell’articolo 1129 e dall’articolo 1138 del codice è tenuto presso l’associazione dei proprietari di fabbricati ».

Infatti al quarto comma dell’articolo 1129, come sostituito dalla citata legge n. 220 del 2012, il registro non risulta indicato e il riferimento all’articolo 1138 individua il registro dei verbali dell’assemblea.

È stato inoltre introdotto l’articolo 71-*bis*, che stabilisce i requisiti per svolgere l’incarico di amministratore in merito ai quali soltanto l’assemblea dei condomini può verificare il possesso, e se l’amministratore è un condomino è consentita anche una gestione senza titolo di studio e senza formazione professionale preventiva e di aggiornamento, indipendente-

mente dalla complessità dell'immobile amministrato:

« Art. 71-*bis*. — Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

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

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

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convo-

care senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

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

Un'eventuale azione contrattuale di risarcimento dei danni nei confronti dell'amministratore per *mala gestio*, invocando gli obblighi imposti dall'articolo 1710 del codice civile (diligenza del mandatario) nell'ipotesi di mancata presentazione della dichiarazione del sostituto d'imposta, non può essere esperita in quanto il contratto di mandato con l'amministratore è da considerarsi nullo perché concluso in violazione di legge (articolo 71-*bis*). E l'articolo 1227 del codice civile stabilisce comunque che il risarcimento non è dovuto per i danni che si potevano evitare usando l'ordinaria diligenza.

La responsabilità dell'amministratore di condominio è di natura contrattuale in quanto con il « cliente » condominio si instaura un contratto di lavoro autonomo stabilito normativamente: una figura nuova dell'amministratore non più come semplice mandatario, con compiti e responsabilità anche di natura pubblica, che travalicano la natura contrattuale del rapporto con i condomini. Un'evoluzione della figura dell'amministratore: dalla diligenza del buon padre di famiglia alla diligenza professionale qualificata. Il crescente grado di organizzazione professionale e i numerosi obblighi della legislazione speciale soprattutto in tema di sicurezza impongono l'adozione di un criterio più rigido: diligenza qualificata ai sensi dell'articolo 1176, secondo comma, del codice civile che richiede di uniformare il proprio modello di condotta attraverso un adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente necessari in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta e a evitare eventi dannosi.

Occorre fare appello all'articolo 1176 del codice civile ai sensi del quale « Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata ».

La diligenza esigibile dal professionista nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio delle sue attività è una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione richiesta.

La figura dell'amministratore di condominio nel nostro ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative d'ufficio visto che non solo il codice civile, ma anche numerose leggi speciali gli imputano il dovere di impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi.

La verifica dei requisiti citati da parte di un ente terzo (camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura secondo quanto previsto nel testo di legge approvato, nella XVI legislatura, in prima lettura dal Senato della Repubblica, soppresso durante l'esame alla Camera dei deputati), avrebbe assicurato una forma di pubblicità finalizzata a rendere conoscibili attraverso sistemi informatici alcune rilevanti notizie riguardanti la vita del condominio nonché la tutela di interessi generali per assicurare all'utente la capacità tecnica e professionale dell'amministratore (senza oneri a carico dello Stato).

Forse lo strumento giuridico attraverso il quale si è gestita gran parte del patrimonio immobiliare è entrato in crisi; difficoltà di costituzione dell'organo deliberante in funzione del numero dei soggetti che hanno diritto alla convocazione, contenzioso crescente e necessità di interventi straordinari di manutenzione.

Di fronte alla difficoltà di convocazione dell'assemblea e alla scarsa attendibilità dei risultati, l'intervento dell'organo assembleare si riduce sempre di più; l'esigenza di realizzare opere urgenti e di conservare omogeneità alla gestione consiglia interventi sul piano amministrativo volti a sopperire a inerzie e a remore legate alle

situazioni soggettive dei singoli partecipanti.

Assume quindi maggiore rilievo la figura dell'amministratore come elemento centrale di una coerente gestione e come destinatario di un rapporto fiduciario che finisce per coinvolgere una parte degli stessi diritti individuali. C'è da chiedersi, quindi, se l'istituto condominiale che ha la sua matrice nell'attribuzione dei tradizionali diritti dominicali ai partecipanti offra in concreto quella copertura che i proprietari hanno diritto di attendersi per ottenere un utile godimento dei servizi e degli impianti senza troppe perdite di tempo.

La professionalità degli amministratori, connessa alla possibilità di verifica dei requisiti relativi, e l'individuazione di principi contabili analoghi a quelli societari (articolo 1130-*bis* del codice civile) consentono di affidare all'amministratore poteri superiori a quelli attuali senza depauperare l'assemblea condominiale delle scelte amministrative di fondo secondo le tematiche generali che sono le sole affrontabili da un organo collettivo non permanente, di complessa convocazione e di altrettanto complessa gestione.

Sembra quindi arrivato il momento di distinguere tra la figura tradizionale dell'amministratore *pater familias*, gestore alla buona dell'edificio, e il professionista polivalente in sintonia con le nuove e amplissime funzioni e responsabilità, con la possibile distinzione, anche dal punto di vista normativo, tra amministratore-mandatario e amministratore-professionista.

La distinzione potrebbe essere riferita a una diversa consistenza dell'immobile con la valutazione di opportuni indicatori (numero dei condomini o, meglio, delle unità immobiliari, importo del rendiconto delle spese ordinarie).

La soluzione da individuare legislativamente è lo spostamento dell'asse portante della gestione condominiale al di fuori della tradizionale sede assembleare, con poteri propositivi nell'interesse della collettività rappresentata alla quale occorre riservare opportune garanzie.

A partire quindi da una certa dimensione e con un determinato grado di com-

plexità occorre ipotizzare il ricorso allo schema societario (finalmente ne è stato adottato il bilancio) attribuendo a un ben individuato « consiglio di condomini » un ruolo specifico e ben determinato nella formazione della volontà dell'organo di gestione.

Amministratore, quindi, non solo con tutti i requisiti dell'articolo 71-*bis* delle citate disposizioni per l'attuazione del codice civile, ma controllato da un organismo interno, con modalità da definire con grande attenzione, analogamente a quanto da tempo previsto dal codice civile per l'ambito societario che individua « tutte le operazioni

necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale » (il consiglio di condominio è già previsto dal secondo comma dell'articolo 1130-*bis*).

Il 23 ottobre 2012, nella riunione della Commissione giustizia del Senato della Repubblica in sede di esame del testo di riforma della disciplina condominiale (atto Camera 4041 della XVI legislatura), era già stato evidenziato che erano stati attenuati alcuni poteri dell'amministratore di condominio, come quelli relativi agli interventi urgenti a tutela della sicurezza degli edifici che apparivano destinati proprio alla tutela del patrimonio immobiliare.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:

«Art. 71. — Il registro pubblico degli amministratori di condominio è tenuto presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale si trova il condominio, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-*bis*, anche in forma societaria. Nel registro sono indicati la data di iscrizione nell'elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

I dati contenuti nel registro sono gestiti con modalità informatizzata e consentono la ricerca sia per cognome dell'amministratore sia per denominazione e indirizzo del condominio. Chiunque può accedere ai predetti dati e ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

La tenuta del registro non deve comportare nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato ».

Art. 2.

1. Dopo l'articolo 1122-*ter* del codice civile è inserito il seguente:

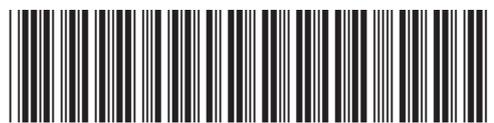
«Art. 1122-*quater*. — (*Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici*) — Nelle parti comuni non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di tale normativa configura una situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti co-

muni, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, nomina un tecnico ed esegue l'accesso alle parti comuni.

A seguito della relazione del tecnico di cui al secondo comma, l'amministratore dispone, previo assenso, ove possibile, del consiglio dei condomini, gli opportuni provvedimenti e interventi ».

PAGINA BIANCA



19PDL0006340