

Relazione illustrativa

La legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" rappresenta il punto di arrivo di un lungo processo di riforma che ha impegnato il Parlamento nel corso delle ultime legislature. La suddetta legge, entrata in vigore il 18 giugno 2013, apporta importanti modifiche al codice civile, di preciso al capo relativo al condominio negli edifici (artt. 1117 e ss.). Tra le innovazioni più significative introdotte dalla legge 220/2012, gli artt. 9 e 10 novellano la disciplina relativa all'amministratore di condominio. Nel dettaglio, l'art. 9 modifica l'art. 1129 c.c., rubricato "*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*". La nomina dell'amministratore è obbligatoria *nel caso in cui i condomini siano più di otto*, a differenza dei quattro condomini previsti dal testo previgente. Sono introdotti specifici e più dettagliati obblighi in capo all'amministratore, tutti finalizzati ad assicurare la trasparenza e a permettere la verifica della qualifica professionale e il controllo del suo operato. In quest'ottica si pone *l'apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio*, sul quale movimentare in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso. L'amministratore è obbligato ad *agire in giudizio*, con decreto ingiuntivo contro i condomini morosi, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento al fine di ottenere la riscossione forzosa delle quote condominiali; fatta salva l'espressa dispensa ottenuta dall'assemblea. Risultano, inoltre, ampliati e tipizzati i gravi motivi alla base della revoca dell'incarico. Tra questi, si segnala l'omissione per un solo anno, a fronte dei due anni previsti in precedenza, del rendiconto di gestione; l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzosa delle quote condominiali; l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei condomini. E' prevista, poi, la subordinazione della nomina alla presentazione da parte dell'amministratore di una polizza di responsabilità civile per gli atti compiuti nel corso del suo mandato. L'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria può essere nuovamente nominato dall'assemblea. Sia in caso di rinnovo, sia in caso di nuova nomina, deve analiticamente specificare gli importi a lui dovuti a titolo di compenso.

L'art. 10 della legge 220/2012 integra la formulazione dell'art. 1130 c.c. in tema di attribuzioni dell'amministratore, aggiungendo a quelli già previsti dal codice, nuovi obblighi aventi peculiari finalità di controllo dell'operato dell'amministratore. La norma esplicitamente prevede che l'amministratore debba eseguire gli adempimenti fiscali inerenti alla gestione finanziaria del condominio. A tal fine, è prevista la tenuta di due nuovi registri obbligatori, che si aggiungono a quelli già previsti rispettivamente dall'art. 1136, ultimo comma, ossia il registro del verbale delle assemblee, e dall'art. 1129, ultimo comma, ossia il registro di nomina e revoca dell'amministratore. Accanto a quelli appena menzionati, la legge 220/2012 introduce il registro dell'anagrafe condominiale e il registro di nomina e revoca dell'amministratore. Ulteriori adempimenti esplicitamente previsti sono la conservazione dell'intera documentazione riguardante la gestione del condominio ed il rapporto con i singoli condomini, la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione, la consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. Di particolare rilievo in tema di innovazioni relative all'amministratore, è l'art. 25, che inserisce nelle disposizioni di attuazione del codice civile gli articoli da *71-bis* a *71-quater*. L'art. *71-bis* enumera i requisiti di cui l'amministratore deve essere in possesso per poter svolgere l'incarico, tra i quali spicca il conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado e l'aver frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica. Requisiti da cui è esonerato chi, nei tre anni precedenti la data di entrata in vigore della legge 220/2012, abbia svolto l'attività di amministratore di condominio, salvo l'obbligo di formazione periodica. Infine, anche le società possono ricoprire l'incarico di

amministratori di condominio ed in tal caso sono i soci illimitatamente responsabili, gli amministratori e i dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi, a dover essere in possesso dei requisiti richiesti.

Questo rinnovato quadro normativo è stato ulteriormente arricchito dalla pubblicazione in Gazzetta del Decreto legge n. 145/2013 (G.U. n. 300/2013), c.d. Destinazione Italia, che ha apportato numerose modifiche in diversi ambiti tra i quali quello che disciplina il condominio, recentemente riformato dalla legge n. 220/2012. In particolare, il decreto Destinazione Italia ha integrato la legge di riforma della disciplina del condominio negli edifici, apportando delle modifiche rese necessarie a seguito dei dubbi interpretativi di alcuni suoi punti, tra i quali: i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica; la maggioranza assembleare per l'approvazione dei lavori per il contenimento del consumo energetico; alcune precisazioni in merito al registro di anagrafe condominiale e informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici; la costituzione di un fondo speciale per i lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni; la modifica della norma per le infrazioni al regolamento del condominio. Per quanto concerne le attribuzioni dell'amministratore, il Decreto Destinazione Italia ha precisato che in riferimento al registro di anagrafe condominiale, questo deve contenere solo i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Con specifico riferimento all'oggetto del regolamento, il cd. Decreto Destinazione Italia ha previsto l'emanazione di un Regolamento del Ministero della Giustizia sull'attività di formazione degli amministratori di condominio, sui requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché sui criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica.

Posti questi rilievi a carattere preliminare, sui quali si fondano i contenuti e le opzioni operative trasfuse nella bozza di regolamento proposta, ecco l'articolato:

L' Articolo 1 definisce l'oggetto e le definizioni. Ai sensi di tale disposizione, il decreto disciplina: i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori condominiali; i requisiti del formatore e del responsabile scientifico.

L'articolo 2 individua le finalità della formazione e dell'aggiornamento. Le attività di formazione ed aggiornamento devono perseguire i seguenti obiettivi: migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici; promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica; accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

L'articolo 3 disciplina i requisiti dei formatori, in conformità a quanto previsto dalla suddescritta normativa di rango primario. I formatori devono provare il possesso dei seguenti requisiti di onorabilità e professionalità: a) il godimento dei diritti civili; b) di non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, e, nel massimo, a cinque anni; c) di non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) di non essere interdetti o inabilitati. Nella lett. e), infine, si richiede di aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli

edifici e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (*ISBN*) ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012 n. 76; coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

L'articolo 4 introduce e disciplina la figura del responsabile scientifico. Può essere responsabile scientifico un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, lettere a), b) c), d) ed e) del presente regolamento. Il responsabile scientifico verifica i requisiti di qualificazione dei formatori e verifica il rispetto dei contenuti di cui al successivo articolo 5, comma 3, del presente regolamento, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica. Il responsabile scientifico attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

L'articolo 5 prevede lo svolgimento ed i contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento. Il corso di formazione iniziale si svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali: l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia; la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche; i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato; le tecniche di risoluzione dei conflitti; l'utilizzo degli strumenti informatici; la contabilità. L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica che verrà tempestivamente indicato sul sito del Ministero della Giustizia. Il corso di formazione e di aggiornamento può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Tenendo nel debito conto la progressiva e crescente diffusione dei mezzi telematici, si prevede, altresì, che il corso di formazione e di aggiornamento può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Non è stato ritenuto opportuno introdurre nella presente bozza di regolamento la previsione di registri *ad hoc* dei formatori e dei responsabili scientifici ed uno specifico sistema di controlli da parte di questa Amministrazione sui corsi di formazione, sul possesso dei requisiti da parte dei formatori e dei responsabili scientifici. Al riguardo, giova ricordare che la normativa primaria di riferimento, cui si dà attuazione, come suesposto, non introduce alcuna previsione in merito ad eventuali albi, registri e controlli. Si rappresentano, altresì, a fondamento dell'opzione interpretativa ritenuta preferibile, i seguenti elementi: eventuali albi, registri e controlli anche a campione fanno gravare a carico dell'Amministrazione della giustizia ulteriori oneri in termini di tempo, organizzazione e personale amministrativo da mettere a disposizione per l'espletamento di dette incombenze; per altro profilo più generale, di ordine sistematico, preme evidenziare che il codice civile già prevede l'intervento dell'autorità giudiziaria per alcune ipotesi (v. art. 1129, *Nomina e revoca dell' Amministratore* ed art. 1133, *Provvedimenti presi dall'Amministratore*). Infine, si sottolinea che, ad ulteriore garanzia dei diritti dei condomini, oltre all'eventuale ricorso all'autorità giudiziaria, già l'articolo 71 *bis* disp. att. C.c., disposizione che intende assicurare un più elevato standard professionale per chi è chiamato a rivestire la funzione di amministratore condominiale, prevede un sistema di sanzioni, poichè i requisiti di professionalità e onorabilità di cui alle lettere a), b), c) d) e) del suddetto articolo non possono essere in alcun derogati e rendono invalida la nomina di un amministratore che si trovi in una delle situazioni vietate comportandone l'immediata cessazione dell'incarico.

Si rappresenta, infine, che è stato acquisito il parere del Consiglio di Stato, che si è espresso nell'adunanza del 22 maggio in maniera favorevole, salvo alcuni suggerimenti di mero *drafting* tutti recepiti da questa Amministrazione.