

## Condominio: un registro nazionale per maggiori garanzie e tutele

Amministratori di condominio in Italia: proposta di legge finalizzata a garantire maggiore trasparenza e diminuire il contenzioso in materia condominiale

15 Giugno 2021

Riccardo Radi

**In Italia pendono circa due milioni di giudizi che hanno ad oggetto contenziosi che riguardano il condominio e la materia condominiale in generale.** Le abitazioni censite in Italia ammontano, a 63 milioni di unità.

Bastano questi due dati per comprendere l'importanza del ruolo rivestito dall'amministratore di condominio.

### Condominio: lo stato degli immobili in Italia

Secondo quanto riportato dalla [settima edizione del rapporto 2019 "Gli immobili in Italia"](#), curato dall'Agenzia delle entrate e dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze in collaborazione con la Società generale d'informatica Spa, **il patrimonio immobiliare nazionale è composto da oltre 63 milioni di unità immobiliari, di cui oltre 34 milioni (il 54 per cento) sono abitazioni.**

**Si stima, inoltre, che i condomìni siano oltre 1.200.000,** mentre, secondo una ricerca della Confederazione europea delle professioni immobiliari (CEPI), **il numero degli amministratori di condominio è pari a circa 300.000.**

### Condominio: il mestiere di amministratore

Questa professione acquista un particolare rilievo in relazione a due peculiarità del contesto italiano: la vetustà degli edifici e la distribuzione della proprietà immobiliare. Due elementi che pongono con forza al centro della gestione del fabbricato l'amministratore di condominio, diviso tra il ruolo di mediatore tra le diverse volontà e i diversi interessi degli inquilini e dei proprietari, di gestore della manutenzione del bene immobile, nonché di consulente e interprete delle misure che incentivano la riqualificazione dell'abitazione, con la gestione anche di consistenti flussi di denaro.

A questo proposito è **il caso di segnalare che, rispetto alla vetustà del patrimonio abitativo, secondo il 15° censimento dell'Istituto nazionale di statistica della popolazione e delle abitazioni del 2011 il 53,7 per cento delle abitazioni aveva più di quaranta anni** ed era, quindi, stato costruito prima dell'entrata in vigore della legge 30 aprile 1976, n. 373, all'epoca vigente, in materia di contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

Un ulteriore 31 per cento del patrimonio abitativo era stato edificato nel ventennio successivo e il 7,4 per cento nel periodo 1991- 2000; **soltanto il restante 7,69 per cento del patrimonio abitativo era stato edificato dopo il 2001.**

Per quanto riguarda, invece, la distribuzione della proprietà immobiliare, secondo il citato rapporto 2019: "Gli immobili in Italia", **il 75,2 per cento delle famiglie, cioè tre famiglie su quattro, risiede in una casa di proprietà.** Questa frammentazione della proprietà accentua il ruolo di mediatore dell'amministratore di condominio in un contesto nel quale **il patrimonio immobiliare rappresenta un valore complessivo di oltre 6.000 miliardi di euro.**

La [proposta di legge](#) è volta a istituire il Registro nazionale degli amministratori di condominio e di immobili al fine di introdurre garanzie **a tutela sia dei singoli condòmini sia della professionalità degli operatori del settore, categorie non adeguatamente tutelate dalla normativa vigente.**

Non si propone, quindi, una modifica o un'integrazione dei criteri di accesso all'incarico di amministratore di condominio, previsti dall'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, introdotto dall'articolo 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, ma una loro più rigorosa applicazione.

**L'esigenza di istituire un Registro nazionale deriva, infatti, dalla mancanza nel nostro ordinamento di sistemi e di strumenti che, da una parte, siano più selettivi e più trasparenti nella valutazione dei requisiti di accesso alla professione e, dall'altra, siano in grado di valorizzare la professionalità e le competenze degli operatori.**

L'applicazione della disposizione del citato articolo 71-bis, primo comma, lettera g), che prevede, tra i requisiti per ricoprire l'incarico di amministratore di condominio, la frequentazione di un corso di formazione iniziale e di corsi di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, rischia di essere vanificata, e con essa quel principio di selettività che la norma ha in qualche modo voluto inserire, dal fatto che i corsi sono erogati dalle stesse associazioni di categoria.

A questo proposito, è il caso di segnalare che **in Italia sono operative oltre cinquanta associazioni di categoria, ciascuna delle quali è autorizzata a organizzare corsi abilitativi alla professione**, ma di queste solo diciassette sono iscritte nell'elenco del Ministero dello sviluppo economico delle associazioni abilitate al rilascio dell'attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4.

**Questa situazione comporta che la semplice iscrizione a un'associazione non sia un elemento utile a fornire alcuna garanzia in merito alla professionalità degli associati,** anche perché molte associazioni si limitano a provvedere alla formazione e all'aggiornamento dei propri iscritti, tramite l'organizzazione dei corsi previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140, senza operare alcun controllo circa l'effettivo esercizio della professione.

In questo contesto **non è azzardato affermare che un soggetto possa liberamente iscriversi a un'associazione senza possedere i requisiti necessari e senza frequentare i corsi di aggiornamento obbligatorio e, nonostante ciò, possa esercitare la professione.**

Questa situazione si ripercuote negativamente sia sui condòmini, creando un generale disorientamento in merito alla scelta del professionista al quale affidare l'amministrazione dello stabile, sia su quegli amministratori di condominio che, pur operando con competenza e correttezza, rischiano di vedere compromessa la propria reputazione a causa dei numerosi illeciti e delle numerose controversie che, purtroppo, si registrano nel settore.

## **Condominio: il contenuto della proposta di legge**

La proposta di legge stabilisce che **il Registro è istituito presso il Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia, nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili.** All'articolo 3 si prevedono i requisiti per richiedere l'iscrizione al Registro, in base ai requisiti soggettivi previsti dal citato articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto n. 1368 del 1941.

Nell'articolo 4 si elencano i corsi di qualificazione e di aggiornamento professionale. All'articolo 5 è prevista l'adozione del regolamento di attuazione della legge che stabilisce, tra l'altro, le norme deontologiche alle quali si devono improntare i comportamenti degli iscritti al Registro.

## **L'articolo 6 stabilisce le modalità di iscrizione al Registro.**

L'articolo 7 prevede che **i condòmini possano consultare, senza apportare modifiche, la posta elettronica certificata del condominio, al fine di garantire una maggiore trasparenza nell'attività di gestione dell'immobile.**

**TAG:** *condominio, amministratore, Diritto privato, proprietà privata*

---

### **Avvertenza**

*La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*