

**Audizione I Commissione consiliare
permanente del 27 settembre 2023, ore 11.00**

Presidenza

**Presidente Giuseppe Sommese (Azione-
Centro Democratico – Demos - Europa Verde)**

L'anno duemilaventitrè, il giorno ventisette del mese di settembre, alle ore 11.00, la I Commissione consiliare permanente, presieduta dal Presidente Giuseppe Sommese, è stata convocata presso la sede del Consiglio regionale - centro direzionale, isola F/13, sala riunioni, sita al piano 3°, per l'audizione relativa alla **proposta di legge**, recante ad oggetto: "Proposta di legge per l'istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio" - **Reg. Gen. 275**.

Assistono ai lavori il dirigente I UD Studi Legislativi e Assistenza Legislativa alle Commissioni Permanenti dott. Gennaro Caiazzo, il funzionario dott. Francesco Liguori e l'istruttore amministrativo sig. Francesco Spada.

Risultano presenti i Consiglieri Giuseppe Sommese ("*Azione - Centro Democratico – Demos – Europa Verde*"), Gennaro Saiello ("*Movimento 5 Stelle*"), Diego Venanzoni ("*De Luca Presidente*") e Carmela Fiola ("*Partito Democratico*").

Sono, altresì, presenti: dott. Massimo Bargiacchi, Presidente dell'associazione Gesticond (Libera Associazione nazionale di amministratori immobiliari); avv. Isidoro Tricarico, amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy; dott. Marco Abbate, amministratore di condominio.

La seduta ha inizio alle ore 11.05.

PRESIDENTE (Sommese): Com'è noto, abbiamo deciso di organizzare quest'audizione per approfondire la discussione in merito alla proposta di legge diretta all'istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio, Reg. Gen. n. 275, ad iniziativa del

collega Diego Venanzoni. Nel ringraziare ovviamente coloro che hanno deciso di accogliere il nostro invito, amministratori di condominio, rappresentanti di associazioni, avvocati, quindi persone esperte nella materia che ci apprestiamo a trattare nell'odierna audizione e che sono certo daranno il loro prezioso contributo volto a migliorare il testo normativo all'esame della Commissione, realizzo una breve esposizione per rintracciare e sintetizzare l'*excursus* che ci ha portato alla convocazione di tale audizione. La proposta di legge, che è composta da dieci articoli, come si evince chiaramente dal titolo, è dunque finalizzata ad istituire in Regione Campania il registro degli amministratori di condominio. Il provvedimento in parola non intende istituire un nuovo albo professionale, né tantomeno definire profili di nuove professioni; infatti, secondo un orientamento giurisprudenziale più volte affermato dalla Corte Costituzionale, la potestà legislativa regionale, nella materia delle professioni, materia di legislazione concorrente, ex articolo 117, terzo comma della Costituzione, deve rispettare il principio secondo cui l'individuazione delle figure professionali, con i relativi profili e titoli abilitanti, è riservata, per il suo carattere necessariamente unitario, allo Stato, rientrando, tuttavia, nella competenza delle Regioni la disciplina di quegli aspetti che presentano uno specifico collegamento con la realtà regionale. Nella fattispecie, il registro *de quo* persegue finalità esclusivamente conoscitive, quale strumento di pubblicità e trasparenza per i numerosi cittadini che abitano nei condomini. L'iscrizione a tale registro avverrebbe su base volontaria, su istanza del soggetto interessato e, soprattutto, non sarebbe requisito necessario per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio. Naturalmente, il testo può essere modificato e perfezionato. L'audizione di oggi ha proprio come obiettivo quello di avviare un confronto con le parti attive per verificare, sulla scorta di un'approfondita analisi del corpo normativo, se occorra apportare magari qualche accorgimento, qualche modifica e/o integrazione, se il testo, così come è stato redatto, nella sua integrità, è corretto secondo il vostro punto di

vista ed eventualmente far pervenire alla struttura amministrativa, direttamente o tramite i Consiglieri regionali, delle proposte di modifica, che possono essere trasformate, successivamente, quando fisseremo i termini, in emendamenti intesi a perfezionare l'intervento normativo posto in esame. Prima di avviare la discussione, il collega Venanzoni vuole fare un intervento? No. Allora procediamo con le audizioni. Concederei la parola al dott. Massimo Bargiacchi, Presidente dell'Associazione Gesticond (Libera Associazione nazionale di amministratori immobiliari).

BARGIACCHI (Presidente Associazione Gesticond): Grazie per l'invito e grazie per l'opportunità che viene data agli amministratori. Ho guardato con grande attenzione la proposta di legge, che sicuramente ricalca e riprende una necessità che i cittadini oggi hanno. Il condominio abbraccia circa il settantacinque, ottanta per cento dei cittadini in Italia; tutti noi, ovviamente, ci confrontiamo e il mondo del condominio, il mondo degli amministratori credo da tempo abbia bisogno di una regolamentazione un po' più stringente e specifica rispetto alla disciplina prevista dalla legge 220/2012, poi entrata in vigore l'anno successivo, quella che va, un po' volgarmente, sotto il nome di riforma del condominio. Da parecchio tempo mi sto dedicando per cercare di capire se e come poter, in qualche modo, qualificare la professione di amministratore di condominio. La legge n. 4 del 2013, ovvero la legge che disciplina la nostra attività che, ricordo, è un'attività non ordinistica, quindi, un'attività libera, nel testo oggetto di disamina è ripresa in maniera assolutamente precisa e, per quello che mi riguarda, del tutto corretta sia dal punto di vista normativo che proprio di impostazione. Devo dire che mi piacerebbe ipotizzare già un passo in avanti ulteriore, pur riconoscendo che questo testo rappresenta già un primo scalino, un primo passo del tutto condivisibile e condiviso. Sono ligure, precisamente genovese, mi ero relazionato con la mia Regione già negli anni precedenti, per chiedere se fosse possibile istituire, proprio da

parte delle Regioni, dei corsi che potessero, in qualche modo, porre un sigillo, un timbro diverso alla figura dell'amministratore di condominio e mi ero focalizzato su una figura in particolare, che è quella del certificatore energetico, per esempio. Oggi uno può essere geometra, architetto, ingegnere e, però, non per questo può rilasciare il famoso APE (Attestato di prestazione energetica), ma può farlo solo nel momento in cui intraprende un percorso diverso. Questo potrebbe essere un ulteriore e successivo passo che, a partire da questa proposta normativa, può essere, eventualmente, valutato e compiuto, riconoscendo e ringraziando chi si è occupato di questo problema, che è un problema molto avvertito, quindi, ringraziando coloro i quali, con il loro impegno, intanto hanno posto questa prima base. Mi accingo a concludere e poi, se mi sarà richiesto e se è possibile, mi farà piacere intervenire nuovamente, dopo aver ascoltato anche gli altri colleghi e amici che sono qui. Mi fa piacere che sia ipotizzato e prospettato un percorso che possa portare, nel volgere di breve tempo, all'istituzione di una qualifica professionale rinforzata, perché gli amministratori di condominio in Italia sono circa trecentomila, quelli che svolgono tale attività in maniera professionale molto meno ovviamente. Auspico che il grande problema della formazione professionale, ossia quella formazione che, poi, ci porta ad essere capaci di produrre tutte quelle attestazioni che hanno risvolti pubblici, e mi riferisco agli aspetti fiscali, agli aspetti urbanistici, eccetera, possa sempre più assumere una connotazione forte e riconosciuta in maniera generale dallo Stato e, poi, declinato attraverso specifiche leggi regionali, atteso che anche le Regioni possono essere assolutamente competenti in questa materia e, quindi, si possa incentivare una formazione qualificata per gli amministratori di condominio, obiettivo che rappresenta un ulteriore passaggio, che sarebbe molto importante per i cittadini. Ad ogni modo, molti sono i profili da considerare e valutare. Adesso non voglio affrontarli; forse sarebbe questa la sede, però, la proposta oggetto di discussione mi sembra già possa costituire un'ottima base di partenza, sulla

quale, infatti, non ho assolutamente alcuna particolare osservazione da formulare, né per com'è scritta, né per com'è impostata, né per le garanzie che offre sia agli amministratori di condominio che a coloro, ovvero i cittadini, che dovrebbero essere i fruitori della normativa. Ringrazio.

PRESIDENTE (Sommese): Grazie dottore. Passerei la parola al dott. Isidoro Tricarico, prego.

TRICARICO (Amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy): Sono Presidente di un'associazione di professionisti, che da tempo si batte sul territorio nazionale per ottenere un riconoscimento professionale che, purtroppo, ad oggi, ancora non è arrivato. Ho accettato con grande piacere l'invito e colgo l'occasione per ringraziare sia il Consigliere Diego Venanzoni che tutto il Consiglio regionale della Campania, che oggi è qui per ascoltare le nostre istanze. Siamo qui per offrire una disponibilità, da parte di professionisti del settore, non voglio dire i migliori, però sottolineo che coloro i quali sono iscritti nelle associazioni di categoria seguono un percorso di identificazione professionale e svolgono un'accurata formazione, che implica, altresì, un costante aggiornamento. Diversamente parliamo di un mercato di paraprofessionisti che ci sono sul territorio e che non hanno alcun tipo di formazione, ma, ciò nondimeno, gestiscono ugualmente condomini. Per noi questo diventa un problema, ecco perché l'invito di oggi lo accogliamo con molto piacere, in quanto il passaggio dell'identificazione professionale degli amministratori di condominio può avvenire e si può concretizzare solo attraverso le istituzioni. Bene, dunque, ha fatto la Regione Campania ad ascoltare le nostre istanze e a recepirle in questo progetto di registro nel quale crediamo molto, dove si parte con un percorso di identificazione dei professionisti, con particolare riguardo a coloro che operano da anni in codesto settore, in maniera tale che i cittadini della Regione Campania abbiano la possibilità di attingere nominativi di professionisti attraverso il registro

in questione. Oggi parliamo di una figura, quella appunto degli amministratori di condominio, che si interfaccia spesso con le istituzioni, per quanto riguarda le questioni anagrafiche, per quanto concerne le questioni anche di gestione degli immobili, quelle catastali, le vicende burocratiche e giuridiche inerenti all'ufficio dei registri immobiliari, perché sappiamo benissimo che esiste un problema di *deficit* nella gestione dei dati sopracitati. I professionisti del settore possono dare la loro collaborazione alle istituzioni proprio attraverso una sincronizzazione dei dati. La presenza sul territorio dell'amministratore di condominio fornisce la possibilità agli enti e alle istituzioni, qualora abbiano da affrontare dei *deficit*, di poter gestire insieme quei *deficit*, in uno spirito di leale collaborazione. Per quanto attiene alla gestione del recupero delle somme, sappiamo benissimo che gli enti di gestione degli immobili pubblici sovente soffrono questo problema del recupero delle somme di denaro dai cittadini morosi. I professionisti del settore, come gli amministratori di condominio, possono, pertanto, fornire magari quel collante che oggi potrebbe mancare, in quanto si assumerebbero parte del lavoro e delle mansioni attribuite al personale impiegato nelle varie istituzioni che intervengono nel campo della gestione dei beni immobili del patrimonio pubblico. Siamo qui perché vogliamo concedere, anche mediante l'istituzione di una Consulta permanente, la possibilità di dare un'identità, una particolare connotazione ai professionisti che lavorano con gli enti e sono dalla parte degli enti. Non dimentichiamo che gli enti rappresentano i cittadini e chi li rappresenta ha il dovere di dover fornire dei servizi pari, adeguati e speculari alla stessa disponibilità che i cittadini hanno manifestato. Se creiamo tale presupposto, sono convinto che in questo campo possiamo lavorare insieme proficuamente. Chiaramente, da parte nostra si esprime tutta la disponibilità a fornire, in maniera esaustiva, tutte le informazioni ai fini di una migliore gestione del settore immobiliare e, in particolare, dei condomini. Grazie.

PRESIDENTE (Sommese): Grazie a Lei. Concederei la parola al dott. Marco Abbate. Prego.

ABBATE (Amministratore di condominio): Buongiorno a tutti e ancora grazie per l'invito. Fare un intervento dopo tutto ciò che hanno detto i colleghi risulta anche abbastanza difficile. Volevo, *in primis*, ringraziarli per essere presenti qui; il dottor Bargiacchi è ligure e l'avvocato Tricarico è pugliese; tra gli invitati io sono l'unico campano, ovviamente affezionato alla mia terra, alla mia Regione e anche alla mia professione. Abbiamo lavorato gomito a gomito con il Consigliere Venanzoni per elaborare questa proposta di legge, che rappresenta sicuramente un intervento innovativo rispetto a tutto il panorama nazionale, perché, ad oggi, mentre stiamo portando avanti un progetto di istituzione di un registro a livello statale, nelle sedi parlamentari, dobbiamo al contempo dire che non vi sono altre Regioni, ce n'è solamente una in Italia, che ha istituito, varando una legge abbastanza simile, un registro ad iscrizione su base volontaria per gli amministratori di condominio. Il numero che diceva il dott. Bargiacchi, cioè di trecentomila amministratori di condominio su tutto il territorio nazionale è un numero abbastanza elevato. Noi stiamo discutendo di una professione non regolamentata, che io continuo a chiamare attività; si tratta di una delle attività maggiormente esercitate, ma dobbiamo ricordarci che la figura dell'amministratore è una figura, secondo me, di importanza fondamentale, perché gestisce il bene primario di noi napoletani, campani e italiani, vale a dire la casa, il mattone, sul quale, in genere, andiamo a riversare tutti i nostri guadagni, attraverso l'acquisto di un appartamento nostro che, poi, rimarrà ai nostri figli. Secondo me, è fondamentale l'articolo 1 della proposta di legge che, al secondo rigo, statuisce che il registro persegue la finalità di attestare la professionalità dell'amministratore. È significativo che sia introdotta, da parte della Regione, una sorta di garanzia, quindi, come diceva il dott. Bargiacchi, una sorta di bollino, in ordine al quale potremmo ragionare in futuro,

proprio al fine di garantire la professionalità degli amministratori. Non si va assolutamente a tangere il disposto dell'articolo 71 *bis* delle disposizioni di attuazione del Codice civile, che reca la disciplina dei requisiti per svolgere l'attività di amministratore di condominio. L'altra cosa importante sulla quale vorrei soffermarmi, poiché ne faccio veramente tante a settimana, è quando l'amministratore di condominio deve elaborare una dichiarazione che, successivamente, viene consegnata al notaio nel caso di compravendita di un appartamento. Figuriamoci quanto tale dichiarazione sia importante per il condomino che esce dall'appartamento, perché chiaramente vuole una liberatoria, che certifichi che tutti gli oneri condominiali siano a posto, e poi, soprattutto, per il condomino che entra nel possesso del bene immobile, dal momento che il suo obiettivo è quello di entrare in una situazione libera da oneri e, pertanto, è fondamentale, da questo punto di vista, avere una dichiarazione fatta bene. Infatti, a tal proposito, stiamo iniziando delle interlocuzioni con il collegio notarile, per capire se possiamo aiutare i notai ad elaborare un *format* di questa dichiarazione, perché, ad oggi, ognuno la redige a modo suo. Torniamo al discorso intrapreso prima, ovvero quello inerente all'importanza della figura dell'amministratore di condominio, un amministratore che sia dotato di adeguata formazione e sia un vero professionista. Chiudo il mio intervento, asserendo che un articolo molto importante della proposta di legge in argomento è proprio quello relativo alla pubblicità e alla trasparenza di tale registro. Secondo la citata norma, la Regione dà adeguata pubblicità al registro tramite apposita sezione sul sito internet istituzionale. In questo modo, la Regione aiuterebbe sicuramente i cittadini campani ad individuare più agevolmente un amministratore preparato, perché non tutti magari conoscono l'amministratore che gestisce il loro condominio, di talché, con lo strumento del registro, si concede la possibilità di sapere se quell'amministratore è dotato di adeguata e congrua formazione, se dispone dei requisiti contemplati dalla legge, perché, comunque, essere presente, comparire sul sito istituzionale di

un ente pubblico, quale è la Regione Campania, rappresenta certamente una forma ulteriore di garanzia per i condomini che si trovano ad affidare il bene immobile, il proprio condominio, nelle mani molto spesso di un soggetto che all'inizio non conoscono. Grazie a tutti.

PRESIDENTE (Sommese): Grazie a voi per gli interventi. Sembra di aver capito, in linea di principio, che il testo è stato condiviso e, quindi, il lavoro di integrazione e recepimento nel testo normativo delle osservazioni da voi formulate è stato, in parte, già espletato a monte. In ogni caso, nell'eventualità, sottolineo che c'è la possibilità, tramite i Consiglieri o direttamente, scrivendo un'e-mail alla struttura amministrativa della Commissione, di far pervenire ulteriori osservazioni. Passerei la parola ai Consiglieri regionali, se intendono intervenire. Collega Venanzoni, prego.

VENANZONI (De Luca Presidente): Intervengo senza entrare, in maniera eccessiva, nel merito, giacché avremo la possibilità di farlo nel prosieguo dei lavori, in particolare, in Aula. Credo che una disposizione legislativa realizzata su base regionale assuma, altresì, un grande valore di carattere politico sociale. L'obiettivo, a mio giudizio, è di favorire nella cittadinanza una maggiore sensibilità, per quanto concerne il rapporto tra amministratori e condomini. Credo che lo scollamento, che avvertiamo in questa fase, la difficoltà molto spesso proprio di dialogo, legata magari alla mancata conoscenza dei propri interlocutori, da cui deriva un'evidente difficoltà che questi rappresentino un elemento di trasparenza nel rapporto appunto tra amministratori e condomini, a tal proposito ritengo, invece, che questa proposta di legge vada nella direzione di accrescere, sul piano del valore generale, il rapporto tra amministratori e condomini, che, ad oggi, è un rapporto caratterizzato da un'eccessiva leggerezza, ragion per cui sono convinto che una maggiore conoscenza dell'interlocutore di riferimento, ossia l'amministratore di condominio, rivesta un valore assoluto a cui aspirare. L'obiettivo, quindi,

è di accrescere questa sensibilità, a prescindere dal merito del provvedimento, altrimenti le difficoltà che si avvertono e che, comunque, dovranno essere affrontate, sono quelle espresse dai nostri amici rappresentanti delle associazioni. Se riusciamo a raggiungere tale obiettivo, credo che ne conseguirà anche una maggiore sensibilità in merito alla tematica oggetto di trattazione, per cui, alla fine, appare opportuno anche disciplinare un organo consultivo, come quello della Consulta permanente, uno strumento di ausilio conseguente e successivo all'approvazione della proposta normativa, che, in pratica, consisterebbe, semplicemente, in un organo di ricognizione, io lo definisco uno strumento regolatorio dei rapporti. È chiaro che l'intervento normativo in esame non va assolutamente nella direzione di una sovrapposizione con il quadro legislativo nazionale e, inoltre, in assenza di una normativa precisa, non ha assolutamente la presunzione di diventare un dispositivo di riferimento nell'ambito della tematica trattata; infatti, nella proposta sono più volte richiamate le norme nazionali in materia. Con un pizzico di intuizione, dopo l'esperienza e l'analogo provvedimento approvato dalla Regione Piemonte, sembrava giusto che anche una Regione del Sud cominciasse a percorrere questa direzione, che abbiamo deciso di tracciare. Credo che siamo in una fase ancora interlocutoria. Mi fa piacere che ci sia anche la presenza della collega Fiola; questo registro, infatti, è uno strumento all'esame del Consiglio regionale e non riguarda, quindi, il singolo Consigliere, piuttosto che il singolo proponente. È uno strumento che, a mio parere, deve essere largamente condiviso perché il numero degli addetti ai lavori, come evidenziato nei precedenti interventi, è impressionante; tra amministratori e indotto c'è uno spazio di manovra incredibile e tantissime persone partecipano alle attività degli amministratori di condominio. Per quanto riguarda un altro aspetto interessante da rilevare, non so se riusciamo a coglierlo, nella giusta maniera, in questa fase, credo che anche la Regione debba essere attiva partecipe in una fase, successiva all'istituzione del registro, nella quale sarà affrontato e

approfondito il tema della formazione degli amministratori. In particolare, bisognerà verificare, ovviamente, nell'ambito dei profili professionali che la Regione, in qualche modo, ci consegnerà e renderà aperti e consultabili, in piena trasparenza, da tutti i cittadini, se sia attuabile l'idea di approntare un percorso professionale legato anche al mondo degli amministratori di condominio, che, secondo me, tuttora, anche a livello nazionale, non è regolato in maniera chiara e precisa e disciplinarlo con i nostri strumenti giuridici, in dotazione della Regione Campania. Occorre, nello specifico, accertare che vi sia, giuridicamente, la possibilità di introdurre una certificazione riconosciuta, che accerti, in termini oggettivi, il merito e l'autentico valore del professionista. Prima il dott. Bargiacchi ha fatto l'esempio del certificatore energetico; credo che uno strumento come questo possa essere ampliato anche nella direzione degli amministratori di condominio, adottando uno strumento analogo, ma quella sarà, eventualmente, una fase completamente diversa da quella di oggi, motivo per cui anche lì andrà svolto, secondo me, un approfondimento, al fine di comprendere anche la compatibilità tra l'esercizio della professione degli amministratori e la certificazione e quanto la certificazione medesima possa rappresentare un ulteriore elemento di garanzia, oltre che di evoluzione, del rapporto tra amministratore di condominio e condomini che vada verso la direzione della trasparenza e della valutazione del merito. Credo che sia questo il valore assoluto, l'obiettivo primario da perseguire, ovvero rafforzare gli elementi del rapporto tra la base, cioè chi lavora, quindi, i professionisti, da un lato, e i condomini e gli inquilini, dall'altro. Dopodiché, un altro tema, che dovrà essere affrontato, è quello dell'edilizia popolare, in merito alla quale ci riserveremo una riflessione più approfondita. Ricordo che il mondo dell'edilizia popolare presenta, in parallelo alla materia discussa nell'odierno dibattito, una serie di piccoli *deficit* sui quali bisognerebbe, secondo me, elaborare delle soluzioni. In ogni caso, anche quelli sono elementi di ulteriore arricchimento.

PRESIDENTE (Sommese): Grazie collega Venanzoni. La parola alla collega Fiola, prego.

FIOLA (Partito Democratico): Grazie Presidente. Ringrazio gli intervenuti per gli spunti che ci hanno offerto rispetto a questa proposta di legge, ringrazio anche il collega Venanzoni che, pubblicamente, ha espresso il suo favore alla mia presenza oggi, in questa seduta di audizione, ma voglio esporre anche una motivazione in merito a questa mia presenza, chiarendo che già due anni fa avevo presentato, nel corso dello svolgimento dell'esame di una legge di stabilità regionale, un emendamento volto alla costituzione del registro degli amministratori di condominio, ancora prima, quindi, della legge varata dalla Regione Piemonte, un registro, però, che avesse esclusivamente un valore conoscitivo, anche perché, dalle interlocuzioni avute con il Ministero dello sviluppo economico, era emerso che già esiste una normativa nazionale che sancisce i requisiti degli amministratori, che ne disciplina il percorso formativo da intraprendere, un percorso che implica, altresì un costante aggiornamento, e poi, dal momento che trattasi di una materia concorrente (art. 117, co. 3 Cost.), ovviamente la disciplina normativa fondamentale spetta al Governo e al legislatore nazionale. Proprio per questo mi sono fatta alcuni approfondimenti e ne ho ricavato che nel 2021 il registro non è stato istituito, perché, all'epoca, il direttore generale e anche il funzionario di riferimento scrissero una nota, nella quale adducevano delle motivazioni, anche a seguito delle interlocuzioni avute con il Ministero dello sviluppo economico. Nella nota in argomento essi ci rappresentavano che non fosse di competenza della Regione Campania l'istituzione del registro degli amministratori di condominio, che tale registro, tutt'al più, potesse essere un elenco meramente pubblicitario, che la Regione non potesse entrare né nella disciplina dei requisiti per l'esercizio di tale attività, né nell'introduzione di nuovi corsi di formazione che mirassero a garantire la professionalità di coloro che esercitano quel tipo di professione, né regolare nel merito l'iscrizione all'interno di un ipotetico registro. All'interno della proposta di

legge in questione, vedo che è disciplinata una consulta, che valuterà l'iscrizione nel registro e il rispetto delle procedure. Mi chiedo in base a quali termini? Se sono già stabiliti a livello nazionale i requisiti, nonché il percorso formativo che deve svolgere un amministratore di condominio, cosa fa allora la consulta? Poi, per quanto riguarda l'autodichiarazione, atteso che i requisiti morali devono essere autocertificati, esistono già a livello nazionale tutte le indicazioni e i requisiti, che devono possedere gli amministratori di condominio, requisiti che, infatti, risultano disciplinati da una normativa del 2012, la legge n. 220 del 2012. La consulta, non so in base a quale criterio, andrebbe ad escludere o includere un amministratore di condominio all'interno del registro. Inoltre, volevo rivolgere una domanda all'avvocato Tricarico rispetto alle sue dichiarazioni sugli enti pubblici. Noi stiamo disciplinando un'altra fattispecie; il registro in parola, almeno per come era inteso in origine, ma, devo dire, per come l'ho percepito anche dai vostri interventi, ha meramente un carattere di pubblicità e trasparenza per i condomini o complessi di condomini, che, chiaramente, devono scegliere un amministratore di condominio, che espleti la complessa attività di gestione, ragion per cui il registro potrebbe integrare una certificazione in più. In effetti, da questo punto di vista, potrebbe essere utile per i cittadini avere a disposizione un registro regionale, da consultare ai fini della scelta dell'amministratore di condominio. Il registro avrebbe la funzione di certificare che un amministratore non si è mai trovato a gestire una procedura fallimentare (oggi definita liquidazione giudiziale), o che non è mai scappato con i soldi o che non ha pagato l'acqua – sto illustrando degli esempi molto semplici – oppure ancora che ha versato tutte le quote e, quindi, queste ultime non risultano ancora a carico dei condomini e dei singoli proprietari, perché sappiamo benissimo che sono responsabili i condomini, quando l'amministratore non adempie correttamente al proprio dovere. In tale eventualità saranno i condomini a non dover sopperire a quelle che sono state le inefficienze dell'amministratore di

condominio, però ribadisco che il registro in commento rivestirebbe un carattere puramente pubblicitario. La gestione degli enti, la gestione dei fitti passivi, insomma le argomentazioni che ha articolato l'avvocato Tricarico, non capisco cosa c'entrino con il contenuto di questa proposta di legge, né con il lavoro che andrebbe a svolgere la consulta permanente. Inoltre, finora non è stato chiarito quale sia la direzione generale di competenza *ratione materiae*. Nella legge statale ricorre la definizione di professioni non organizzate in ordini o collegi, per cui quella degli amministratori di condominio non è disciplinata come una professione, bensì come una mera attività.

(Intervento fuori microfono)

FIOLA (Partito Democratico): Sto cercando di capire, insieme a voi, quale sia la direzione generale della Giunta che, in seguito, dovrà mettere in atto il contenuto precettivo di tale proposta di legge. Non si tratta certamente della direzione generale competente in materia di formazione, perché, per quanto concerne la formazione, la Regione Campania non può operare alcunché, atteso che nel catalogo formativo della Regione stessa non sono previsti corsi riferiti agli amministratori di condominio. Pertanto, vorrei comprendere, insieme a voi, quale sia la direzione che, poi, dovrebbe attuare nel dettaglio questo provvedimento, perché una direzione preposta a tale funzione ci deve pur essere. Inoltre, qualora la consulta permanente dovesse restare contemplata nel testo normativo oggetto di esame, mi chiedo quale possa essere la direzione generale che prenderà parte a quest'organo consultivo. Grazie mille.

ABBATE (Amministratore di condominio): Per quanto riguarda i rapporti ai quali si riferiva l'avvocato Tricarico, credo che fosse una questione di rapporti, all'interno dei quali, molto spesso, l'amministratore di condominio si trova coinvolto, vale a dire quelli con le istituzioni. Capita sovente questo - e io sono l'esempio vivente e presente di amministratore di

condominio, che presenta come condomino il Ministero della Difesa, il Comune di Napoli o tanti altri enti, come la Fondazione Teatro di San Carlo – e, quindi, noi amministratori dobbiamo avere un rapporto con i richiamati enti, poiché sono condomini esattamente come gli altri, come i cittadini privati. Sicuramente il rapporto - Lei mi insegna - con un ente pubblico è molto più farraginoso, molto più lento e burocratico rispetto a quello che viene instaurato con un condomino privato. Basti pensare che il Comune di Napoli, prima di versare una quota condominiale, deve trasmettere i conteggi a Napoli Servizi S.p.A. che, sua volta, li deve mandare all'Ufficio Patrimonio e quest'ultimo ha la funzione di certificare la quota, che è stata calcolata da Napoli Servizi S.p.A., dopodiché la procedura passa per la ragioneria e dopo dieci mesi o un anno sono versati finalmente i soldi al condominio.

FIOLA (Partito Democratico): Tornando alla legge nazionale n. 4 del 2013, all'articolo 2 stabilisce, a tutela dei condomini, che un amministratore di condominio debba essere iscritto ad un'associazione di categoria.

(Intervento fuori microfono)

ABBATE (Amministratore di condominio): Assolutamente non è previsto alcun obbligo a livello pubblicistico; peraltro, molte associazioni di categoria non danno la possibilità di accedere all'elenco dei propri iscritti, quindi, magari vado su un sito di una determinata associazione, mi fanno vedere una maschera, inserisco il cognome, faccio un esempio, non me ne voglia il Consigliere Venanzoni, digito il suo nome e poi clicco su “cerca” e il sito mi riporta “nessun risultato trovato”. Non è che ogni volta, per vedere se un amministratore è iscritto ad un'associazione, io condomino, siccome questa sera, per esempio, è stata convocata l'assemblea del mio condominio, devo andare sul sito di sessantadue (62) associazioni - e qualcuna di queste, tra l'altro, potrebbe anche non avere il sito – per conoscere se quell'amministratore di condominio è o meno iscritto all'associazione,

tenuto conto che le associazioni di categoria, seppure tantissime a livello nazionale, raccolgono, comunque, solo una parte degli amministratori. Il dott. Bargiacchi parlava di trecentomila amministratori a livello nazionale e sappiamo, invece, che le associazioni di categoria hanno, complessivamente, circa cinquantamila iscritti. Questo vuol dire che in Italia ci sono duecentocinquantamila persone che esercitano un'attività, o professione, che dirsi voglia, ma non sono assolutamente controllati da nessuno. Personalmente, quando mi sono iscritto ad un'associazione, sono andato in tribunale per farmi rilasciare il certificato relativo ai carichi pendenti, che ho provveduto ad allegare al *curriculum vitae*. Il buon amministratore potrebbe anche appunto allegare il certificato dei carichi pendenti, consegnandolo all'associazione di appartenenza e, non semplicemente, autocertificarlo ai condomini, proprio per una questione di trasparenza.

(Intervento fuori microfono)

ABBATE (Amministratore di condominio): Nel merito della questione, sollevata dal collega Tricarico, attinente al rapporto che spesso bisogna avere con la pubblica amministrazione e con gli enti locali, penso che l'avvocato volesse dire proprio questo, cioè, sicuramente, se questo rapporto è curato da un professionista, ossia da una persona con le dovute competenze, esso si sviluppa in maniera diversa rispetto alle difficoltà che può in genere, invece, incontrare un privato cittadino, non esperto in materie giuridiche e fiscali. Io, che faccio questo mestiere da ventidue (22) anni, mi trovo sovente in difficoltà, perché magari non riesco a contattare il dirigente del servizio, oppure perché non riesco a sapere le tempistiche di pagamento delle quote condominiali. Per quanto concerne la precipua finalità della proposta di legge, questa, come abbiamo già rilevato in precedenza, è la finalità di pubblicità e trasparenza, ovvero mettere in condizione i cittadini di consultare, su un sito internet, un elenco a cui poter attingere nomi di

professionisti che svolgano l'attività di amministratore di condominio.

(Intervento fuori microfono)

ABBATE (Amministratore di condominio): Ci arriviamo alla consulta. Per quanto afferisce alla consulta, l'incarico principale attribuito a tale organo è quello di fornire un supporto alla Regione, vale a dire, mi spiego, nel momento in cui arriva tutta una serie di domande di iscrizione, le opzioni sono due: o viene creato un nuovo ufficio, con il compito di raccogliere tali istanze di iscrizione nel registro, controllare i documenti correlati ed assolvere tutti gli adempimenti burocratici, oppure ci deve essere un organo appositamente istituito, come quello contemplato nella proposta normativa in parola, ovvero la consulta permanente, i cui componenti, tra l'altro, partecipano a titolo gratuito, di talché per la Regione l'istituzione di questo nuovo organismo sarebbe a costo zero.

FIOLA (Partito Democratico): Proprio per la funzione che è stata spiegata, trattandosi di atti puramente amministrativi, la loro adozione spetta all'organo che, poi, rende anche pubbliche le iscrizioni al registro, dopo che gli adempimenti burocratici siano stati espletati. La valutazione dei titoli compete ad una direzione generale, che non può affidare tale attività, se questo è il compito che andrebbe a svolgere la consulta permanente, ad un ente esterno, consistendo in un'attività prettamente amministrativa.

(Intervento fuori microfono)

FIOLA (Partito Democratico): È un organo di supporto, ma non nella gestione delle domande e delle pratiche.

(Intervento fuori microfono)

INTERVENTO: Dovrebbe, evidentemente, essere previsto un atto di stimolo della consulta permanente, volto a far sì che quest'organo intervenga, uno stimolo, quindi, proveniente dagli

uffici competenti a gestire questo tipo di attività, a gestire il registro *de quo*; in sostanza, ogni qual volta venga sollevata una questione interpretativa del regolamento regionale, la consulta si dovrebbe pronunciare su tali questioni, fornendo dei chiarimenti e delle delucidazioni. Si tratta di una funzione consultiva. La consulta permanente, prevista dall'articolo 8 del provvedimento oggetto di disamina, non svolgerebbe alcuna funzione gestoria del registro.

FIOLA (Partito Democratico): In ogni caso, vanno specificati i compiti della consulta, perché nel testo, così come si presenta attualmente, le funzioni ascritte a tale organo consultivo non sono specificate.

PRESIDENTE (Sommese): Credo che l'intervento della collega Fiola abbia come finalità quella di provare, insieme a voi che siete esperti della materia, oltre alle esposizioni teoriche, alle discettazioni che avete sviluppato ed esplicitato, che, sicuramente, hanno alla base una *ratio* molto interessante, ecco dicevo di provare a trasferire, convertire i discorsi teorici in precetti pratici, dotati di applicabilità funzionale alla soluzione dei problemi concreti. Siccome si profilano diverse questioni, sia di carattere nazionale che regionale, relative all'applicabilità ed attuabilità del registro, nonché all'individuazione delle direzioni amministrative competenti, auspico che tutti noi, politici e tecnici della materia, proviamo a ragionare insieme su come definire un canale attraverso il quale si possa procedere in maniera lineare. Ho interpretato questo dalle parole pronunciate dalla collega Fiola. Prego.

ABBATE (Amministratore di condominio): L'articolo 8 della proposta di legge recita: “(La Consulta) ha il compito di affrontare tutte le problematiche concernenti il relativo regolamento regionale di attuazione alla presente proposta di legge”. Dunque, lo dice. La norma parla del regolamento in maniera molto precisa e dettagliata.

(Intervento fuori microfono)

ABBATE (Amministratore di condominio): Secondo me, su questo ci si può ragionare. È notizia di ieri pomeriggio, siccome chiaramente ci troveremo in futuro ad affrontare casi del genere, che in Lombardia un amministratore di condominio, di 49 anni, è finito agli arresti domiciliari. Siamo naturalmente in una fase preventiva ad un procedimento penale, con una grave accusa di appropriazione indebita di una somma di settecentomila euro; oppure, potrei magari citare un'altra notizia risalente a due settimane fa, riguardante un Presidente di un'associazione nazionale di amministratori di condominio.

(Intervento fuori microfono)

ABBATE (Amministratore di condominio): Nel momento in cui uno degli iscritti al registro regionale subisce una condanna, la consulta potrebbe acquisire la copia della sentenza passata in giudicata, a carico di quel soggetto.

(Intervento fuori microfono)

ABBATE (Amministratore di condominio): Non lo so. La mia è una proposta.

FIOLA (Partito Democratico): Ho acquisito esperienza attraverso altri registri; infatti, nel 2017 ho istituito il registro dei centri antiviolenza. Lì si parla di fondi pubblici che vengono gestiti da privati; c'erano veramente una confusione e un marasma; addirittura, alcune volte io proprio ho fatto le telefonate per constatare se i centri antiviolenza fossero operativi o meno. Molte volte, una donna vittima di violenza rischiava persino la morte, perché, nonostante i contributi regionali, i centri antiviolenza non avevano operatività. Lo strumento del registro funziona. Il registro relativo ai centri antiviolenza è tenuto dal SIS e l'ambito sociale inserisce il centro antiviolenza in codesto registro, gestito dalla Regione, che assolve una funzione di pubblicità, a salvaguardia dei diritti delle donne. Se hai i

requisiti, puoi essere iscritto. Quando abbiamo delle segnalazioni, non possiamo cancellare il centro immediatamente; lo deve fare l'organo competente, che ha la funzione di controllo sul registro dei centri antiviolenza, a seguito delle dovute verifiche, per cui l'ambito sociale, una volta ricevuta la segnalazione e posti in essere i controlli, previsti dalla legge, cancella quel centro antiviolenza dal registro. Analogamente, quando arriva una sentenza, un qualunque cittadino o un'associazione di categoria che ha interesse ad una pubblicità della vicenda giudiziaria, deposita copia della sentenza e mette a conoscenza la Regione che si è tenuto questo procedimento; quindi, la Regione valuta che non sussiste più il requisito morale per la permanenza nel registro e, di conseguenza, provvede ad eseguire la cancellazione.

VENANZONI (De Luca Presidente): Premesso che trovo interessante qualsiasi spunto mi sembra evidente che stiamo trattando una materia sicuramente complessa, motivo per cui più l'arricchiamo e più la definiamo e meglio è; naturalmente, c'è la necessità di capirci maggiormente e di effettuare ulteriori approfondimenti. In ordine al tema concernente la consulta permanente, un po' sulla scorta di altre analoghe iniziative che sono state promosse in Regione Campania, si pensi alla consulta sui circoli nautici - una legge recente che abbiamo approvato - la consulta, a mio parere, svolgerebbe più una funzione di stimolo e potrebbe essere legata alla necessità di programmare, periodicamente, ed attuare delle iniziative riguardanti, specificamente, il settore della gestione e dell'amministrazione dei condomini. In questo modo, la consulta diventa uno strumento regolatorio più che di indirizzo politico; essa verrebbe istituita presso il Consiglio regionale, ma non entrerebbe assolutamente nel merito dell'organizzazione delle strutture condominiali e delle associazioni di amministratori di condominio, né tanto meno nel rapporto che lega il singolo condomino con l'amministratore di condominio. Secondo me, la consulta permanente, contemplata dall'articolo 8

dell'intervento normativo in commento, deve mantenere quel profilo di carattere politico, in modo tale che, laddove sorga la necessità di promuovere delle iniziative di confronto, di dibattito, di ulteriori chiarimenti su quelli che, di lì da venire, possono rappresentare elementi di novità, rivestirà una funzione di strumento regolatorio dei rapporti, ma, ribadisco, tale organo consultivo non avrebbe assolutamente la facoltà di sindacare nel merito le attività né degli amministratori di condominio né delle associazioni di categoria, altrimenti ne deriverebbe una palese confusione. Credo sia questo lo spirito, la corretta interpretazione del ruolo che verrebbe assunto dalla consulta, alla luce di altre esperienze analoghe che sono avvenute in Regione Campania. Ripeto, penso a quella dei circoli nautici. Dunque, laddove emerga la necessità di promuovere un'iniziativa, come, ad esempio, la festa del mare che si è tenuta presso i circoli nautici, il ruolo del Consiglio regionale, in quel caso, è, evidentemente, un ruolo di indirizzo politico, che si occupa di organizzare ed approntare dispositivi di legge regionale, perché, tra l'altro, noi corriamo un altro rischio, cioè che le leggi che approviamo, di fatto, poi, non vengono applicate nel concreto. Probabilmente, infatti, se andassimo a verificare, nell'elenco sterminato delle leggi varate dai Consigli regionali, nel corso delle legislature, ma se vogliamo, anche nell'elenco dei regolamenti e degli atti amministrativi adottati dalla Regione Campania, ci accorgeremmo che molto spesso le leggi le approviamo, ma così come le approviamo e le pubblichiamo, magari dopo qualche tempo si perdono e vanno nel dimenticatoio. Ho cercato di essere chiaro, in questo mio intervento, che verte sullo spirito, sulla *ratio* sottesa all'istituzione della consulta permanente, che non intende determinare alcuna sovrapposizione dei ruoli. Poi, ovviamente, siamo pienamente disponibili ad accogliere i vari contributi utili e positivi, che saranno offerti dai professionisti, i quali potranno darci, in futuro, ulteriori sollecitazioni in questo senso, per apportare migliorie nel delicato settore in cui esercitano la loro attività. A tal riguardo, credo che anche in seno alle attività della stessa

Commissione e tra i Consiglieri regionali, possono essere definiti ulteriori elementi di chiarezza, così delineiamo in termini ancora più precisi il ruolo della consulta. Non intravedo nessuna particolare difficoltà e criticità nell'istituzione della consulta permanente. Considero quest'ultima, semplicemente, come uno strumento di accompagnamento, che ci darà la possibilità di non perdere, di non dissipare gli effetti positivi, derivanti da un'esperienza del genere e da una regolamentazione di settore, che non può divenire un mero gallone da mettere e da apporre sulla giacca.

(Intervento fuori microfono)

SAIELLO (Movimento 5 Stelle): Sono arrivato in ritardo perché c'è il *Question Time* e sto facendo un po' la spola per capire, contemporaneamente, cosa accade in Aula. Questo è il momento delle audizioni, stiamo svolgendo più una discussione di merito, ma sostanzialmente l'audizione serve a raccogliere informazioni e contributi dai soggetti che lavorano nel settore e ne conoscono le problematiche. Mi premeva capire i termini della discussione, la quale, a mio parere, deve essere aperta a tutte le associazioni che svolgono questo tipo di attività. La proposta normativa non intende istituire un albo, atteso che non rientrerebbe nelle nostre competenze. Ci si interroga, giustamente, sulla valenza e sulle funzioni che è giuridicamente possibile attribuire a questo registro. Ho mandato un messaggio all'amico Presidente a cui chiedo: hai inviato l'e-mail per la raccolta delle disponibilità? Purtroppo, ho cercato quella e-mail, ma non la trovo. Sto guardando sulla mia posta elettronica, magari è un mio errore, un problema avuto nel cellulare, insomma, chiedo se sia possibile concedere ai Consiglieri la facoltà di raccogliere e recepire le disponibilità, da parte di altre associazioni, a venire in Consiglio, per partecipare, eventualmente, ad una nuova audizione da programmare. Sostanzialmente, dico che non abbiamo ritrosie in merito all'idea di un operare un confronto, anche perché, com'è scritto nella proposta di legge in esame, che parla di

“finalità conoscitive di trasparenza”, ecco, a mio giudizio, ci dobbiamo interrogare sulla valenza di tale espressione.

(Intervento fuori microfono)

SAIELLO (Movimento 5 Stelle): Presidente, ti ringrazio. Verifico prima se è un problema mio, se sulla posta elettronica ho ricevuto l’e-mail. Penso ci sia tutta l’apertura del caso attorno a questa tematica e mi sembra evidente la volontà di allargare la discussione, coinvolgendo tutte le forze politiche in Consiglio. In merito alla consulta, chiedevo al proponente qualche mese fa - perché, com’è noto, questa è una discussione che abbiamo iniziato, che abbiamo intrapreso già a luglio e siamo arrivati, comunque, ad oggi – di aprire anche il discorso relativo all’organo consultivo in questione, dal momento che vedo già identificate, all’interno del testo normativo, alcune componenti. Il discorso è questo: se ci vogliamo prendere la briga di creare un registro di amministratori di condominio, non siamo contrari a quest’idea, però il discorso va allargato per dare rappresentatività a tutte le anime che ruotano intorno a questo mondo, che è un mondo importante, nel quale ci si imbatte in problemi quotidiani che i condomini possono avere, che i cittadini possono avere. Non partiamo preclusi rispetto all’idea, però, dobbiamo valutare, secondo me, l’opportunità e i contenuti pratici della proposta, per comprendere se il registro effettivamente serva. Qualora tale strumento abbia un’utilità concreta per il cittadino e per le associazioni di categoria, bene, siamo d’accordo; se, invece, emergerà dalla discussione che sussistono delle criticità legate al fatto che magari chi non si iscrive a questo registro può essere visto come un amministratore di serie b, dico che dobbiamo stare attenti a non creare una discriminante tra chi decide di aderire al registro e chi non vuole iscriversi. Cosa cambia per un’associazione che non intenda aderire al registro? Sostanzialmente niente, perché il registro assumerebbe una funzione consultiva e di mera pubblicità e la consulta potrebbe esprimere dei semplici pareri. Sono osservazioni che

riserviamo all’esame della Commissione, quando sarà convocata. Oggi, ringraziamo chi è venuto, perché, comunque, ci ha dato degli spunti interessanti.

(Intervento fuori microfono)

SAIELLO (Movimento 5 Stelle): Lo sto dicendo senza vena polemica; c’è, da parte nostra, la collaborazione ad andare avanti e ad adottare azioni concrete per la soluzione dei problemi. Il momento di oggi è di ascolto e, infatti, sto prendendo anche degli appunti rispetto ad alcuni punti, ad alcuni aspetti del settore, che state toccando ed approfondendo.

BARGIACCHI (Presidente Associazione Gesticond): Mi trovo perfettamente d’accordo con quello che è stato detto dal Consigliere Venanzoni, però mi sembra importante quello che è stato asserito in merito alla *ratio* del registro e della consulta permanente che dovrebbe, in qualche modo, collaborare per l’attuazione e il funzionamento del registro stesso. È evidente che l’amministratore di condominio che scappa con la cassa non ha bisogno né della consulta, né del registro della Regione Campania per essere estromesso dall’esercizio della professione, posto che l’71-bis delle disposizioni di attuazione del Codice civile dispone che per fare l’amministratore occorre possedere determinate caratteristiche e una di queste è di non avere condanne passate in giudicato, per reati non colposi, oltre due anni di pena, se non ricordo male. Ci sono una serie di situazioni che sono già insite ed implicite, quindi, non credo che debba essere questo il ruolo ricoperto dalla consulta. Dico solo che - e rispondo anche all’ultimo intervento - il mondo del condominio muove il due per cento del Pil nazionale; pertanto, ciascuno di noi fa presto a fare il conto di quello che salta fuori. Nel due per cento del Pil (Prodotto interno lordo) sono compresi i lavori condominiali, il costo dell’energia e tutto quello che occorre per l’efficiente gestione dei condomini. Dico anche, e lo dico fuori dai denti, in quanto le cose bisogna dirsele in maniera molto chiara e precisa, e vi

ringrazio davvero, perché partecipo abbastanza frequentemente a riunioni nelle quali si discute del tema dell'amministrazione dei condomini e devo dire che raramente ho riscontrato questo vivo interesse ad approfondire la materia inerente a tale settore.

(Intervento fuori microfono)

BARGIACCHI (Presidente Associazione Gesticond): Per quella che è la mia esperienza, molte volte queste riunioni vengono vissute se non con disinteresse, un po' con faciloneria, invece, a me il dialogo piace molto, perché ritengo che dal dialogo e dal confronto nascano le idee. Dobbiamo combattere l'abusivismo nel mondo delle amministrazioni condominiali. Premetto che la parola "*abusivismo*" la inserisco tra virgolette, perché l'amministratore, se uno ha tutti i requisiti previsti dalla legge, in particolare dal più volte citato art. 71 *bis* delle disposizioni di attuazione del Codice civile, è un'attività che può essere esercitata da chiunque. Per me l'abusivismo è un concetto legato alla mancata formazione, all'assenza di interesse per questa professione. In Italia abbiamo molte attività che sono, principalmente, attività professionali, si pensi agli avvocati, ai commercialisti e agli ingegneri. Io ho una cultura tecnica, non una cultura giuridica, per cui non voglio e non mi sento di contrastare quello che è stato detto, non ne sono capace, voglio dire, non dispongo delle conoscenze tecniche al riguardo, ma per abusivismo intendo chi questa professione continua a svolgerla in maniera raccoglittica, ovvero, semplicemente, per arrotondare le entrate. Questo determina un gravissimo disagio nel mondo del condominio, perché chi non ha interesse a far sì che nel condominio si viva meglio, purtroppo non ha neanche interesse, per esempio, ad essere formalmente adeguato e corretto nell'inviare le dichiarazioni fiscali. Vi posso comunicare un dato che mi ha fornito la sede centrale dell'Agenzia delle entrate, secondo cui quasi il sessanta (60) per cento delle dichiarazioni che sono state mandate dagli amministratori di condominio, ai fini delle detrazioni fiscali, sono errate,

presentando vizi di natura formale e, a volte, persino sostanziale e questo costituisce certamente un problema enorme. Probabilmente molte dichiarazioni sono semplicemente sbagliate da un punto di vista formale, tuttavia, ciò non toglie che si tratta di un tema enorme e delicato, perché l'amministratore appone una firma sotto una dichiarazione, che diventa, così, un documento pubblico, pubblicistico, come, per esempio, è la dichiarazione che viene mandata al notaio. Ecco, credo - e rispondo a quest'ultima osservazione, che era stata sollevata - che il costituire un registro debba fungere da stimolo per gli amministratori di condominio a fare le cose per bene. Questa situazione di bagnasciuga complessiva, dove dentro c'è tutto e il contrario di tutto, non va bene. Credo che ormai questo sia acclarato, sia evidente e costituisca la ragione per la quale spesso nel condominio si vive male. Ormai, abbiamo le barzellette sugli amministratori e sui condomini, esattamente come su altre categorie. Il fatto di muoverci in questa direzione, ovvero di professionalizzare la categoria degli amministratori di condominio, o, comunque, di rendere l'amministratore responsabile degli atti che compie, credo sia molto significativo e un ente importante, come la Regione, a mio giudizio, deve cercare di indirizzare quest'attività verso una professionalità più ampia e più precisa; ritengo che un'iniziativa in tal senso sia oltremodo notevole e solo per questo motivo debba essere portata avanti. Poi, come sempre, ogni progetto deve avere gambe buone per funzionare, altrimenti si inceppa, e questo è fuori dubbio. Devo riconoscere che le gambe buone le vedo, nel senso che ho trovato un incontro estremamente costruttivo, estremamente positivo, per quella che è la mia esperienza nei rapporti con il mondo della politica e lo dico in maniera generale. Per quello che posso dire - e mi accingo a concludere - è una sensibilità, questa su cui abbiamo oggi discusso, che mi auguro che la Regione Campania voglia portare avanti e perseguire, perché ciò sarebbe un contributo molto forte, volto a rendere un migliore servizio ai tanti cittadini che vivono in condominio che, lo ripeto, trattandosi di un dato chiaramente

emblematico, sono quasi l'ottanta (80) per cento della popolazione. Probabilmente l'intervento normativo in parola non è risolutivo di tutti i problemi; la bacchetta magica non ce l'ha nessuno, ma sono convinto che rappresenti un passo fondamentale per cominciare a dare dignità ad un mondo che, oggi, di dignità, purtroppo, ne ha molto poca.

PRESIDENTE (Sommese): Credo di aver registrato l'unanimità, sia da parte della maggioranza che dell'opposizione, a tracciare e predisporre un testo, che contempli le necessità espresse da queste realtà, ossia dalle associazioni audite nella seduta odierna, e si proceda in tal senso. La collega Fiola, nello spirito costruttivo di confronto, ha sollevato alcune questioni successive all'oggetto principale del dibattito tenutosi oggi, ovvero afferenti alla parte pratica, finalizzate a rendere applicabile e dare un sostegno concreto alla proposta presentata dal collega Venanzoni, e tali questioni hanno riscosso vivo interesse e partecipazione da parte vostra. Direi di aprire, di delineare uno spazio temporale di sette o dieci giorni per far pervenire eventuali osservazioni, inerenti all'oggetto della discussione odierna. Abbiamo trattato il tema della consulta, nonché il tema incentrato sulle modalità da fissare successivamente, per indirizzare l'applicazione e l'attuazione della proposta normativa, di cui, chiaramente, si occuperà, in termini pratici, la Regione Campania. Decido di concedere, quindi, sette giorni per eventuali osservazioni, dopodiché, ci riuniamo nuovamente e, qualora dovessero essere pervenute delle osservazioni, le analizzeremo, oppure, ove si ritenga sufficiente, almeno in questa fase, il testo normativo, così come è stato presentato in Commissione, procederemo alla fissazione di un ulteriore termine di sette giorni per la trasmissione degli emendamenti. Questi ultimi saranno discussi e votati in Commissione e, in seguito, l'intervento normativo sarà portato all'esame dell'Aula e ci auguriamo che sarà presentato nella più totale completezza, al fine di garantire l'operatività, l'applicabilità futura di tale proposta normativa che auspico produca

significativi effetti positivi sulla tematica trattata. Se sono d'accordo tutti i colleghi, direi, quindi, di procedere nella maniera che ho illustrato. Collega Fiola, prego.

FIOLA (Partito Democratico): Posso chiedere alla Presidenza se da parte della struttura amministrativa si può indirizzare una nota alle diverse direzioni generali della Giunta?

(Intervento fuori microfono)

“Ci sono state delle direzioni coinvolte e si sono dichiarate incompetenti”

FIOLA (Partito Democratico): Hanno risposto?

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE (Sommese): Approfondiamo; diamoci questo spazio di una settimana di tempo per riflettere in maniera più accurata e serena.

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE (Sommese): Ci facciamo un lavoro informale, in uno spirito di piena e leale collaborazione.

TRICARICO (Amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy): Stiamo molto attenti su quest'argomento, perché noi ci siamo sul campo tutti i giorni e lo gestiamo quotidianamente e, purtroppo, la nostra principale attenzione è quella di risolvere le emergenze. Le emergenze riguardano, ripeto, anche i *deficit* normativi, oltre che gestionali. Giustamente, il Consigliere chiede: introdurre una consulta o varare una legge regionale che istituisca un registro, che senso avrebbe? Il senso è molto chiaro; partiamo da un discorso di trasparenza e direi anche di legalità.

PRESIDENTE (Sommese): Sono state già declinate, in termini esaustivi, le funzioni che sarebbero ascritte alla consulta permanente. Tra l'altro, è una proposta condivisa da più colleghi.

TRICARICO (Amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy): Questo ci fa enormemente piacere.

PRESIDENTE (Sommese): Diamo per assunta la risposta che Lei sta dando.

TRICARICO (Amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy): Ci mancherebbe. Non era un tono polemico, anzi, collegandomi al discorso, alle parole pronunciate dal Consigliere, voglio sposare questo spirito collaborativo e di supporto alla pubblica amministrazione. Quando ci troviamo di fronte alle emergenze, l'amministratore di condominio è in prima linea. In relazione a tutto ciò che riguarda gli immobili, sia pubblici che privati, l'amministratore è esposto personalmente. Per questo è molto importante individuare nel registro delle figure altamente professionali.

(Intervento fuori microfono)

TRICARICO (Amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy): Nessuno nutre l'aspettativa di superare e di scavalcare la normativa nazionale; siamo qui, semplicemente, per cercare di fornire uno strumento di pubblicità e trasparenza. Nessuno vuole creare amministratori di serie a o di serie b, che sia chiaro, anzi, è giusto e condivido l'intervento del Consigliere Saiello, che chiede di integrare gli inviti a tutte le altre associazioni. Siamo perfettamente d'accordo, anzi, aggiungo, più siamo e meglio è. Sono convinto che tutte le associazioni possano convergere su quest'argomento, cioè la gestione delle emergenze. Abbiamo sentito, stanotte, delle scosse di terremoto e penso che chiunque si sia allarmato e preoccupato che il proprio palazzo, il proprio edificio, dal punto di vista normativo e non solo, sia adeguato alla legge vigente e abbia tutte le caratteristiche per resistere ad eventuali scosse sismiche. L'organo consultorio – ripeto – consultorio, ossia la consulta permanente, fornisce solo degli strumenti e non ha il presupposto di scavalcare, ci mancherebbe, la

normativa nazionale e regionale, che si intenderà introdurre, né, tanto meno, gli organi preposti al controllo, bensì l'organo consultivo potrà esprimere solo degli indirizzi di supporto tecnico, basati su un'esperienza professionale e quotidiana maturata sul territorio, in particolare, sulla conoscenza della normativa inerente all'edilizia e all'urbanistica.

PRESIDENTE (Sommese): Così riapriamo il dibattito. Così com'è scritto, attualmente, nella proposta di legge, appare molto elastico il ruolo della Consulta. Evitiamo di appesantirlo!

FIOLA (Partito Democratico): Se l'avvocato chiede che noi, come Regione, dobbiamo cercare di inserire nel registro altri professionisti, cioè, come Lei ha asserito, i migliori professionisti, purtroppo, chiarisco che non li possiamo scegliere i professionisti da inserire nel registro stesso, perché siamo tenuti a rispettare la norma nazionale, che stabilisce quali requisiti morali l'amministratore debba possedere, i corsi di formazione che è tenuto a seguire, con indicazione, altresì, del numero delle ore da dedicare alla formazione e, inoltre, che l'amministratore non debba aver mai dichiarato fallimento (rectius liquidazione giudiziale). Dunque, chi risponde ai requisiti della norma nazionale, può essere inserito nel registro. Poi, se l'amministratore di condominio il suo lavoro lo fa bene o non lo fa bene, purtroppo, né noi come Regione Campania, né la consulta permanente, né qualsiasi altro organo ce lo può attestare, in base al quadro normativo oggi in vigore. Voglio che sia chiaro.

PRESIDENTE (Sommese): Il registro, così come è ora disciplinato, assolve una funzione di pubblicità, ed è un primo pezzo che si va a mettere in questo importante settore.

FIOLA (Partito Democratico): Voglio che sia chiaro il ruolo ultimo della Regione. La Regione potrà, eventualmente, acquisire i dati degli amministratori, ma neanche la consulta potrà dire, ad esempio, persino nelle situazioni di bisogno:

“Abbiamo saputo che quell’amministratore non ha le competenze e, quindi, non può essere più iscritto nel registro, perché non in grado di valutare la conformità del condominio alla normativa in materia di edilizia, con particolare riguardo a quella antisismica”

PRESIDENTE (Sommese): Svolgerà una funzione meramente consultiva, quindi. Penso che ci siamo dati, finalmente, una traccia risolutiva da seguire.

TRICARICO (Amministratore di condominio e titolare della Isidoro Tricarico Academy): Da parte nostra c’è la massima collaborazione. Sono venuto da Bari, mentre il collega Bargiacchi è venuto da Genova e siamo qui proprio per collaborare. Nessuno ha detto che la consulta permanente di cui all’art. 8 del provvedimento, assolverà una funzione decisoria, quindi, volta a fare entrare o fare uscire chi vuole dal registro. Nessuno l’ha mai detto, io personalmente no, ho semplicemente ribadito l’importanza fondamentale di avere un organo, che espleti la funzione consultoria, soprattutto quando si verificano situazioni di emergenza.

PRESIDENTE (Sommese): Ottimo. Grazie a tutti voi per la disponibilità. Ci aggiorniamo.

I lavori terminano alle ore 12.10.

Visto
Il Funzionario
dott. Francesco Liguori