



Ministero dello Sviluppo Economico

DIPARTIMENTO PER L'IMPRESA E L'INTERNAZIONALIZZAZIONE
DIREZIONE GENERALE PER IL MERCATO, LA CONCORRENZA, IL CONSUMATORE,
LA VIGILANZA E LA NORMATIVA TECNICA
Divisione XXI – Registro delle imprese

Ministero dello Sviluppo Economico

Dipartimento per l'impresa e
l'internazionalizzazione

Struttura: DG-MCCVNT
REGISTRO UFFICIALE

Prot. n. 0154593 - 24/09/2013 - USCITA

ALLA CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
Ufficio del registro delle imprese
UDINE

Via e-mail ordinaria

e, per conoscenza

AL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
Dipartimento per gli affari di giustizia
Direzione generale la giustizia civile
PEC: dgcivile.dag@giustiziacert.it

AL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E
TRASPORTI
Dipartimento per le Infrastrutture, gli Affari
Generali ed il Personale
Mail: segr.dipinfra@mit.gov.it

ALL'UNIONCAMERE
Via e-mail ordinaria

OGGETTO: Svolgimento in forma d'impresa dell'attività di amministratore di condominio alla luce della riforma recata dalla legge 220/2012 - Richiesta parere.

Con messaggio di posta elettronica del 12/06/2013 codesta Camera espone quanto segue:

<<Il 18/06/2013 è entrata in vigore la legge richiamata in oggetto, recante modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.

L'art. 25 della legge in questione ha introdotto, dopo l'art. 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'art. 71-bis, che individua precisi requisiti morali e professionali necessari per lo svolgimento della attività di amministratore di condominio, sia nel caso di attività svolta individualmente, che di attività svolta dalle società di cui al titolo V, libro V, del codice civile.

In merito a queste novità, si rappresentano due questioni:

1) la prima riguarda l'autorità che deve verificare il possesso di detti requisiti. Infatti, tenuto conto che l'attività svolta dal singolo persona fisica può avere i requisiti di impresa e quindi essere iscritta



nel registro delle imprese alla stessa stregua delle società, la verifica dovrebbe essere svolta dalle camere di commercio in sede di denuncia al registro delle imprese o al repertorio delle notizie economiche ed amministrative (REA); ma con quali modalità ?

Richiedendo dichiarazioni sostitutive di certificazioni ?

Inoltre, quali saranno gli enti presso i quali si svolgeranno i corsi per la formazione dell'amministratore di condominio ?

2) la seconda riguarda l'impatto della riforma sull'orientamento ministeriale circa l'ormai riconosciuta compatibilità dell'attività di amministrazione di condominio con l'attività di agente di affari in mediazione. Considerato che per l'attività di amministratore di condominio la legge di riforma non ha istituito un albo professionale, la riforma non dovrebbe determinare alcuna variazione rispetto al consolidato orientamento ministeriale sulla compatibilità sopra richiamata.

In merito alle questioni esposte si formula con la presente specifico quesito>>.

Ritiene, al riguardo, la Scrivente, di potere esprimere le seguenti considerazioni.

Le iscrizioni di atti o fatti nel registro delle imprese, nonché le denunce al REA, sono governate dal principio di tassatività secondo quanto previsto, rispettivamente, dall'art. 2188 del codice civile e dall'art. 9 del D.P.R. 581/1995.

Solo in presenza di una norma di legge che espressamente preveda l'obbligo di iscrizione di un atto o di un fatto nel registro delle imprese, ovvero di una norma di legge che preveda l'obbligo di denuncia di un fatto alla camera di commercio o al REA, può, pertanto, individuarsi un obbligo pubblicitario nei confronti dei predetti registro e repertorio.

Nel nuovo art. 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile richiamato da codesta Camera, tuttavia, non è dato rinvenire - in relazione ai requisiti richiesti in capo ai soggetti che, in forma di impresa individuale ovvero di impresa societaria, svolgono l'attività in questione - alcun riferimento al registro delle imprese ovvero al REA.

Anzi, ad una attenta lettura delle disposizioni recate dalla citata legge 220, non sembra possibile rinvenire *in generale* un soggetto pubblico che sia chiamato a verificare il possesso dei requisiti (di "moralità" e professionali) richiesti dal ridetto art. 71.-bis al fine dell'assunzione dell'incarico di amministratore di condominio.

Ciò, da una parte, induce ad escludere, in sede di esame, da parte di codesto Ufficio, della denuncia di avvio dell'attività in questione presentata da soggetti che la svolgano in forma di impresa individuale ovvero societaria, la verifica circa la sussistenza di <<licenze, autorizzazioni, concessioni amministrative o delle iscrizioni in albi, ruoli, elenchi o registri cui l'esercizio dell'attività sia subordinata>>, ai sensi degli artt. 4, c. 1, lett. "l", e 5, c. 1, lett. "o", del DM 9 marzo 1982, in relazione ai suddetti requisiti.

Dall'altra, l'insistente riferimento, nella citata disposizione, all' <<incarico di amministratore di condominio>> (alinea del comma 1, comma 3, comma 4), ma anche lo specifico rimedio offerto ai condòmini in caso di perdita dei requisiti dal comma 4 cit. (<<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 convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore>>) sembrerebbero spingere a ritenere gli aspetti in esame dell'art. 71-bis come sottratti a regolazione amministrativa e rimessi, invece, ad un regime di tipo privatistico



nell'ambito del quale potranno, a titolo di esempio, trovare rilevanza le recenti disposizioni in materia di professioni non organizzate recate dalla legge 14 gennaio 2012, n. 4.

Sulla seconda questione posta all'attenzione della scrivente Amministrazione, riguardante il perdurare o meno della compatibilità dell'attività in questione con l'attività di agente di affari in mediazione, si concorda, in linea generale, con la considerazione espressa da codesta Camera circa il fatto che per l'attività di amministratore di condominio la legge di riforma non ha istituito alcun albo professionale: ciò pertanto non dovrebbe comportare alcuna variazione rispetto al consolidato orientamento ministeriale sulla compatibilità sopra richiamata.

Peraltro, l'argomento era stato già affrontato nel luglio del 2003 quando, con lettera circolare n. 554611, era stato rilevato che tra il condominio e l'amministratore si determina un contratto generalmente inquadrato nello schema del mandato, con conseguente adempimento di obblighi contrattuali tali da escludere, per quest'ultimo soggetto, la configurazione di un'attività professionale assimilabile a quelle previste e disciplinate dal codice civile e, per ritornare all'avviso di codesta Camera, eventualmente protette da apposito albo professionale.

In aggiunta a tali considerazioni, inoltre, c'è da dire che se detta attività è svolta saltuariamente o a titolo di passatempo, è evidente che rientra nell'ambito di un'attività che non interessa l'ufficio del Registro delle Imprese perché non può definirsi, neppure in senso lato, un'attività imprenditoriale.

Altra questione è, invece, l'attività di amministratore di condomini svolta con organizzazione anche minima di mezzi (quali attrezzature informatiche, eventuale personale, linee telefoniche dedicate, ecc.), al fine di trarne un utile e secondo criteri di professionalità.

Trattasi, in questo caso, di attività in *forma di impresa* che determina un conseguente obbligo di iscrizione al Registro delle Imprese da realizzarsi in sede di autodenuncia da parte dell'amministratore, ovvero coercitivamente ai sensi dell'art. 2190 c.c., nonché un'incompatibilità con quella di agente di affari in mediazione, ai sensi dell'art. 5, comma 3 della legge n. 39/1989.

In estrema sintesi pertanto, tenuto conto che l'amministratore di condomini ha una qualificazione pluridimensionale a seconda delle fattispecie, laddove venisse accertato l'esercizio dell'attività in modo professionale ed abituale, ovvero imprenditorialmente, questa sarebbe incompatibile con l'esercizio dell'attività di agenti di affari in mediazione.

Le considerazioni appena espresse lasciano comunque impregiudicata ogni eventuale, diversa e/o aggiuntiva valutazione da parte dei competenti uffici dei due Dicasteri cui la presente nota è diretta per conoscenza.

IL DIRETTORE GENERALE
(Gianfrancesco Vecchio)