



UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

PERVENUTO A: Cor. I

IN DATA: 24/05/2019

COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA

**RELAZIONE DI MINORANZA AL PROGETTO DI LEGGE
"IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI"**

Eccellenze,

Colleghi Consiglieri,

il progetto di legge "Il Condominio negli Edifici" nasce senza dubbio da una esigenza condivisibile che è quella di regolamentare l'amministrazione dei condomini, attualmente non contemplata dalle normative vigenti. Occorre però sottolineare che il presente testo altro non è che l'aggiornamento del testo della normativa licenziata dalla III Commissione Consiliare Permanente il 06 luglio 2016.

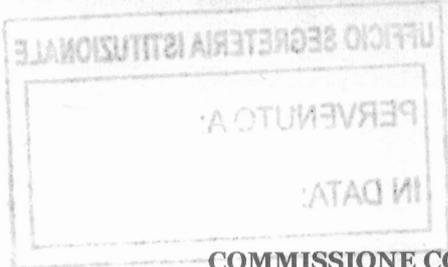
Il documento allora licenziato era stato ampiamente emendato dalle forze politiche ed era stato approvato con 6 voti favorevoli e 5 astenuti, ma non era approdato alla seconda lettura in Consiglio Grande e Generale a causa della intercorsa fine della XXVIII Legislatura.

Il progetto di legge originario elaborato dalla Segreteria di Stato per l'Industria nel 2015, una volta decaduto è stato integralmente ripreso dall'attuale Segreteria di Stato per gli Affari Interni che ha provveduto ad apportare alcune modifiche e integrazioni mantenendo intatto l'impianto iniziale.

Questa breve premessa è doverosa in quanto l'elaborazione del progetto di legge "Il Condominio degli Edifici" ha occupato due diverse Segreterie di Stato in due Legislature ed ha visto l'esame da parte di forze politiche che si sono succedute in quest'arco temporale. Si ritiene importante quindi sottolineare che il provvedimento che il Consiglio Grande e Generale si appresta ad esaminare in seconda lettura è frutto del lavoro di una pluralità di soggetti.

Il dibattito all'interno della I Commissione Consiliare Permanente, pur essendosi sviluppato in una modalità abbastanza lineare, si è tuttavia intensificato su alcuni articoli che meritano una menzione. Il primo è l'articolo 17 che prevede la possibilità che, in un condominio inferiore o uguale a dodici condomini, l'incarico di amministratore possa essere conferito anche uno dei condomini stessi, purché abbia frequentato un corso di formazione. La formulazione iniziale prevedeva un numero di condomini uguale o inferiore a sei ma, a seguito del dibattito in Aula, è stato concordato di alzare la soglia considerato che nella nostra realtà esistono tanti condomini di piccole dimensioni per loro natura gestibili autonomamente senza il ricorso a società specializzate.

Passando invece all'analisi dell'articolo 18 relativo ai requisiti dell'amministratore, l'opposizione ha sostenuto un emendamento che esentava gli amministratori scelti tra i condomini dal frequentare il corso di formazione in materia condominiale previsto dal comma 3 dell'articolo 18. All'interno del territorio sammarinese infatti esistono tante realtà in cui già da tempo le persone prestano il proprio tempo per occuparsi dell'amministrazione condominiale: spesso si tratta di pensionati che trovano in questa



**COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE AFFARI COSTITUZIONALI ED
ISTITUZIONALI; PUBBLICA AMMINISTRAZIONE; AFFARI INTERNI, PROTEZIONE
CIVILE, RAPPORTI CON LE GIUNTE DI CASTELLO; GIUSTIZIA; ISTRUZIONE, CULTURA,
BENI CULTURALI, UNIVERSITÀ E RICERCA SCIENTIFICA**

occupazione una modalità di investire proficuamente il proprio tempo e l'esperienza acquisita negli anni. Essere consapevoli di questo ruolo e riconoscerlo aiuterebbe a calare la normativa in un contesto, come è quello sammarinese, in cui la dimensione umana tipica della piccola comunità necessita di essere preservata e valorizzata, anche quando si esprime in ambiti così particolari. Purtroppo le osservazioni dell'opposizione non sono state tenute in considerazione, e la volontà della maggioranza di blindare la normativa su questo punto ha avuto la meglio sulle considerazioni rispetto ai riflessi solidaristici e umani di un eventuale allargamento delle maglie del provvedimento. In conclusione, è certamente positivo che in tema di amministrazione dei condomini si possa addivenire alla certezza normativa necessaria per dirimere le problematiche, anche di convivenza, che spesso vengono a crearsi negli edifici in cui coabita una pluralità di nuclei famigliari. Allo stesso tempo occorre che inaturali destinatari della normativa, cioè gli amministratori o aspiranti tali e soprattutto i residenti, siano messi nelle condizioni di poter fruire dei contenuti della norma in forma semplificata affinché siano adeguatamente informati sui loro diritti e doveri di condomini.

Marianna Bucci