

Sentenza Corte Costituzionale - Illegittima la costituzione di un registro regionale degli amministratori di condominio

Con una saggia decisione la Corte Costituzionale con sentenza n°355 del 30/09/2005, ha dichiarato l'incostituzionalità della Legge della Regione Abruzzi, n°17 del 30/09/2005, che istituiva il Registro Regionale degli amministratori di condominio, realizzando una palese disparità di trattamento, tra gli amministratori di altre regioni Italiane e quelli della Regione Abruzzi, ai quali si imponeva tra l'altro una esame di ammissione al Registro, tenuto dallo stesso ente, in palese violazione dei principi generali dell'ordinamento. Gli amministratori di condominio che volesero chiarimenti, possono contattare gli uffici del Mapi al Numero Verde: 800/974383.

Si riportano di seguito gli atti indicati.

LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 2003, n. 17

Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio

BURA n. 36 del 5 dicembre 2003

Art. 1

Finalità

1. La Regione Abruzzo, consapevole del ruolo sempre più rilevante che la figura professionale dell'amministratore di condominio e di immobili riveste a tutela dei diritti e degli interessi dei proprietari e dei conduttori degli immobili medesimi, al fine di garantire ed attestare la professionalità dei soggetti esercenti, in forma singola o associata, l'attività di amministratore di condominio e di immobili, istituisce il registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili.

Art. 2

Istituzione del Registro regionale e provinciale degli amministratori di condominio e di immobili

1. E' istituito presso la Direzione Programmazione, Risorse Umane, Finanziarie e Strumentali, Servizio Bilancio, l'Ufficio per il registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili di seguito denominato registro. Esso è suddiviso in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali delle Province della Regione.

2. Hanno titolo a chiedere l'iscrizione al registro tutti coloro che siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 3.

3. La mancata iscrizione al registro regionale preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, salvo i casi di condomino amministratore.

Art. 3

Iscrizione al Registro e requisiti

1. L'iscrizione al registro avviene su domanda scritta del soggetto interessato ed è disposta con determinazione del dirigente responsabile della competente struttura regionale, previo accertamento dei requisiti.

2. L'iscrizione al registro è subordinata al possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano o cittadino di uno degli stati membri dell'Unione Europea, ovvero cittadino di stati non appartenenti all'Unione Europea residente nel territorio della Repubblica italiana, a condizione di reciprocità, salvo il caso degli apolidi;
- b) godimento dei diritti civili;
- c) non aver riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto contro la

Sentenza Corte Costituzionale - Illegittima la costituzione di un registro regionale degli amministratori di condominio

pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro la fede pubblica, contro l'economia pubblica, l'industria e il commercio, contro il patrimonio;

d) aver conseguito un diploma di scuola media superiore di secondo grado;

e) aver compiuto il diciottesimo anno di età;

f) aver superato l'esame di abilitazione di cui all'art. 4.

3. Con la medesima procedura, di cui al comma 1, sono disposti il diniego della domanda di iscrizione e di cancellazione.

4. I provvedimenti di cui ai commi 1 e 3 sono adottati non oltre 180 giorni dalla domanda presentata ai sensi del comma 1 e devono essere motivati e comunicati, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, all'interessato.

Art. 4

Esame di abilitazione

1. L'iscrizione al registro è subordinata al superamento di un esame di abilitazione.

2. L'esame di cui al comma 1 è indetto, con cadenza almeno biennale, dal dirigente responsabile della competente struttura regionale e consta di una prova scritta e di due orali.

3. Coloro che sono già iscritti in ordini e collegi professionali affini sono esentati dall'obbligo di sostenere l'esame di abilitazione e sono automaticamente iscritti a presentazione di domanda, se dimostrano di svolgere, già alla data della presente legge, la professione di amministratore di condominio.

Art. 5

Struttura dell'Assemblea degli amministratori

1. In seguito all'iscrizione nel registro degli amministratori di condominio e di immobili si procede alla elezione di un presidente regionale degli amministratori e di un vice presidente, scelti tra gli iscritti nell'albo regionale.

2. Al fine di garantire una maggiore collegialità territoriale il vice presidente viene eletto a rotazione tra gli iscritti nelle sezioni provinciali con l'esclusione di quella di appartenenza del Presidente.

3. Di competenza del presidente è la nomina di un segretario e di un tesoriere.

4. I componenti dell'Assemblea degli amministratori restano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta.

5. Il procedimento, le sanzioni disciplinari, le norme transitorie relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore immobiliare trovano disciplina in un apposito regolamento di esecuzione che sarà approvato successivamente.

Art. 6

Funzioni dell'Assemblea degli amministratori

1. Il presidente, o in sua assenza il vice presidente, ha la rappresentanza legale dell'Assemblea.

2. I compensi degli amministratori e le spese di gestione sono finanziati attraverso la costituzione di un fondo di garanzia e di assicurazione per gli stessi amministratori e per i condomini.

3. Il fondo è costituito dalle quote versate annualmente dagli iscritti nel registro regionale.

Art. 7

Dichiarazione d'urgenza

Sentenza Corte Costituzionale - Illegittima la costituzione di un registro regionale degli amministratori di condominio

1. La presente legge dichiarata urgente entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

SENTENZA N. 355
ANNO 2005

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE COSTITUZIONALE
OMISSIS

ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale della legge della Regione Abruzzo 19 novembre 2003, n. 17 (Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio), promosso con ricorso del Presidente del Consiglio dei ministri, notificato il 30 gennaio 2004, depositato in Cancelleria il 9 febbraio 2004 ed iscritto al n. 16 del registro ricorsi 2004.

Visto l'atto di intervento della Federazione Italiana Agenti Immobiliari e Professionali (FIAIP); udito nell'udienza pubblica del 5 luglio 2005 il Giudice relatore Annibale Marini; udito l'avvocato dello Stato Maurizio Fiorilli per il Presidente del Consiglio dei ministri.

Ritenuto in fatto

1.– Con ricorso ritualmente notificato e depositato, il Presidente del Consiglio dei ministri ha sollevato, in via principale, questione di legittimità costituzionale della legge della Regione Abruzzo 19 novembre 2003, n. 17 (Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio), per violazione dell'art. 117, commi primo, secondo, lettera l), e terzo della Costituzione.

La legge impugnata, nell'istituire all'art. 1 il registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili, prevede (art. 2, comma 2) che possano chiedere l'iscrizione al registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili coloro che siano in possesso dei requisiti indicati all'art. 3, tra i quali figura il superamento di un esame di abilitazione, stabilendo che «la mancata iscrizione al registro regionale preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, salvo i casi di condomino amministratore» (art. 2, comma 3).

Assume il Governo che le disposizioni dettate dagli artt. 2, commi 2 e 3, e 3, determinando una sostanziale limitazione all'esercizio di un'attività di prestazione di servizi, sarebbero innanzitutto lesive dell'art. 117, primo comma, della Costituzione, per il mancato rispetto dei principi comunitari sulla libera circolazione del lavoro e delle imprese di cui agli artt. 3, comma 1, lettera c), 49 e 57 del Trattato CE 25 marzo 1957 (Trattato che istituisce la Comunità europea).

L'art. 2, comma 3, precludendo l'attività di amministratore a chi non sia iscritto nel relativo registro, sarebbe inoltre invasivo – ad avviso ancora del ricorrente – della competenza statale esclusiva in materia di ordinamento civile e penale, con conseguente lesione dell'art. 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione.

Secondo il ricorrente, infine, l'incostituzionalità delle disposizioni che prevedono l'istituzione del registro ed i requisiti per l'iscrizione al medesimo si rifletterebbe in via consequenziale sull'intera legge collegata alle prime da un nesso di inscindibilità.

2.– E' intervenuta in giudizio la Federazione Italiana Agenti Immobiliari e Professionali,

Sentenza Corte Costituzionale - Illegittima la costituzione di un registro regionale degli amministratori di condominio

argomentando diffusamente in ordine all'ammissibilità del proprio intervento e concludendo per l'accoglimento del ricorso.

Considerato in diritto

1.– Il Presidente del Consiglio dei ministri impugna le disposizioni di cui agli artt. 2, commi 2 e 3, e 3 della legge della Regione Abruzzo 19 novembre 2003, n. 17 (Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio), per violazione dell'art. 117, commi primo, secondo, lettera l), e terzo della Costituzione.

La legge regionale – nella parte in cui fissa i requisiti per l'iscrizione nel registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili, istituito ai sensi dell'art. 1, e dispone che l'attività di amministratore di condominio, nella regione, sia preclusa a chi non sia iscritto nel registro stesso, salvo il caso di condomino amministratore – sarebbe in contrasto con i principi comunitari sulla libera circolazione del lavoro e delle imprese, violerebbe la competenza statale esclusiva in materia di ordinamento civile e penale e, comunque, eccederebbe i limiti della competenza legislativa concorrente regionale in materia di professioni.

L'intera legge regionale sarebbe infine illegittima per illegittimità consequenziale derivata.

2.– Va preliminarmente dichiarata l'inammissibilità dell'intervento in giudizio della Federazione Italiana Agenti Immobiliari e Professionali.

A prescindere dalla tardività dell'intervento, è decisivo al riguardo il rilievo che nei giudizi di legittimità costituzionale promossi in via principale non è ammessa, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, la presenza di soggetti diversi dalla parte ricorrente e dal titolare della potestà legislativa il cui atto è oggetto di contestazione (si vedano, tra le tante, le sentenze n. 166 del 2004, n. 338, n. 315, n. 303 e n. 49 del 2003). Mentre del tutto improprio è il riferimento dell'interveniente ai principi affermati da questa Corte nei giudizi di ammissibilità del referendum, avuto riguardo all'evidente diversità di tali giudizi rispetto a quelli di legittimità costituzionale in via principale.

3.– Nel merito la questione è fondata.

Non vi è dubbio che la legge regionale impugnata, istitutiva, come risulta dalla sua stessa rubrica, di un registro regionale degli amministratori di condominio, vada ricondotta alla materia delle professioni, appartenente alla competenza legislativa concorrente delle regioni, ai sensi dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

E' altrettanto pacifico che, in siffatta materia, i principi fondamentali – non essendone stati, sino ad ora, formulati dei nuovi – debbano essere ricavati dalla legislazione statale in vigore (sentenza n. 353 del 2003).

Al riguardo, pur mancando nella legislazione statale una disciplina generale delle professioni, dalla normativa vigente – e segnatamente dall'art. 2229, primo comma, del codice civile, oltre che dalle norme relative alle singole professioni – può trarsi il principio, affermato in più occasioni da questa Corte con riferimento alle professioni sanitarie, che l'individuazione delle professioni, per il suo carattere necessariamente unitario, è riservata allo Stato, rientrando nella competenza delle regioni la disciplina di quegli aspetti che presentano uno specifico collegamento con la realtà regionale.

Esula, pertanto, dai limiti della competenza legislativa concorrente delle regioni in materia di professioni l'istituzione di nuovi e diversi albi (rispetto a quelli istituiti dalle leggi statali) per l'esercizio di attività professionali, avendo tali albi una funzione individuatrice delle professioni preclusa in quanto tale alla competenza regionale.

Questa Corte non può, infine, omettere di rilevare che l'intera legge regionale si pone in

Sentenza Corte Costituzionale - Illegittima la costituzione di un registro regionale degli amministratori di condominio

inscindibile connessione con le disposizioni specificamente impugnate dal ricorrente. Pertanto, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, anche le restanti disposizioni della legge impugnata devono essere dichiarate illegittime per illegittimità consequenziale. Restano assorbiti gli ulteriori profili di incostituzionalità dedotti dal ricorrente.

per questi motivi

LA CORTE COSTITUZIONALE

dichiara l'illegittimità costituzionale degli artt. 2, commi 2 e 3, e 3 della legge della Regione Abruzzo 19 novembre 2003, n. 17 (Istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio);

dichiara, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, la illegittimità costituzionale in via consequenziale delle restanti disposizioni della medesima legge.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 28 settembre 2005.

Piero Alberto CAPOTOSTI, Presidente

Annibale MARINI, Redattore

Depositata in Cancelleria il 30 settembre 2005.