

## DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa dei senatori BAUSI, BEORCHIA, ACQUARONE, COCO, DI LEMBO, SANTALCO, BOSCO, TOTH, SALERNO, TANI, IANNI, MANZINI, SARTORI, CHIMENTI, BONORA e PINTO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 5 LUGLIO 1989

### Istituzione dell'elenco degli amministratori di condominio

ONOREVOLI SENATORI. — Già nelle precedenti legislature, in ambedue i rami del Parlamento, sono state presentate proposte di legge aventi per oggetto la istituzione di un albo per gli amministratori condominiali. La sempre maggiore diffusione di condominio di beni immobili, divenuto negli ultimi anni, anche sotto il profilo sociale oltre che edilizio ed urbano, uno dei simboli significativi dei nostri tempi, rende sempre più sentita la necessità di una regolamentazione del settore, oggi abbastanza disordinato, degli amministratori di condominio.

Per altro verso basta considerare come siano diventate non solo quantitativamente, ma anche qualitativamente più onerose le responsabilità cui deve far fronte un amministratore condominiale.

Ad esemplificazione possiamo citare ben 47 fra leggi speciali, decreti e circolari emanate dal 1942 al 1989, che riguardano la gestione di condomini e che per la loro mancata applicazione responsabilizzano non solo civilmente ma anche penalmente e fiscalmente l'amministratore.

A fronte delle responsabilità che investono gli amministratori conseguenti alle norme del codice civile, alle citate leggi e all'ingente patrimonio che gestiscono per i condomini (ormai il 65 per cento proprietari e il 25 per cento inquilini nel nostro Paese), essi non sono inquadrati in nessun ruolo pubblico, con conseguenti danni che ricadono sostanzialmente sulla comunità condominiale e, certe volte, sulla più vasta comunità generale.

La mancanza di un ruolo opportuno per gli amministratori di condominio fa sì che tale compito venga assolto in funzione più di secondo lavoro che di autentica organizzazione professionale. Non riteniamo, come risulta dall'articolato che si presenta, di dovere escludere l'attività di amministratore condominiale per coloro che già svolgono una diversa attività, come d'altra parte accade anche per altri ruoli ed albi, quali quello degli ingegneri, dei geometri, dei ragionieri, dei dottori commercialisti, nei quali l'iscrizione è compatibile anche con lo svolgimento del lavoro a carattere subordinato o impiegatizio presso enti pubblici o privati. Sarà semmai, in questi casi, il datore di lavoro che dovrà consentire, specialmente se pubblico, a norma delle vigenti leggi, lo svolgimento, da parte del proprio dipendente, di un'ulteriore attività oltre quella prestata in via principale.

L'articolato che si presenta vuol affrontare il problema e cercare di risolverlo senza appesantimento conseguente alla istituzione di complessi organismi. Non va d'altra parte dimenticato che, per quanto riguarda le funzioni associative, di presenza sindacale e di approfondimento nella preparazione tecnica, esistono associazioni a dimensione nazionale, quale l'Associazione nazionale amministratori immobiliari - ANAI, capaci di assolvere quelle funzioni che sono proprie degli organismi associativi di categoria e che eventualmente, in un secondo tempo, potrebbero trovare una loro più propria collocazione sistematica collegata all'istituzione di un ruolo.

Il disegno di legge che si propone, intende, senza macchinose procedure, predisporre ed offrire delle garanzie che oggi mancano e che sono viceversa essenziali nell'interesse dell'utente-condomino. I pochi articoli consento-

no un procedimento che può raggiungere i seguenti risultati:

a) l'accertamento, attraverso una prova, delle capacità giuridiche, tecniche, amministrative e fiscali dell'amministratore;

b) la sorveglianza, garantita dall'iscrizione nel ruolo della correttezza dell'amministratore nello svolgimento dei propri compiti;

c) l'evidenziazione sotto il profilo fiscale di una attività che presenta una notevole rilevanza, oggi quasi del tutto non soggetta all'imposizione fiscale.

L'articolato prevede, infine, alcune norme di carattere transitorio con le quali si riconosce il valore o di prove tecniche già in precedenza sostenute, con la garanzia di organismi a carattere pubblico, quali i Consorzi provinciali per l'istruzione tecnica o le Regioni, ovvero di un'attività prestata a carattere continuativo.

Nel quadro di una società che è chiamata con sempre maggior frequenza a fronteggiare fenomeni innovativi di generalizzato interesse, si ritiene indispensabile far fronte a tali esigenze con organismi che non siano rimessi alla casuale improvvisazione, ma che rispondano ad accertate qualità ed attitudini di preparazione tecnica in relazione ai compiti che devono svolgere. Per questo riteniamo che l'istituzione del ruolo degli amministratori di condominio risponda, appunto, a tali esigenze anche sociali.

Sulla base di tali considerazioni nella VII legislatura fu approvato in Commissione il disegno di legge n. 856; l'anticipata conclusione della legislatura non consentì che il disegno di legge fosse discusso in Assemblea alla quale il relatore raccomandava l'approvazione.

Il disegno di legge viene oggi nuovamente presentato, sostanzialmente affiancandolo ad analoghe iniziative legislative, cercando di semplificare al massimo la materia.

**DISEGNO DI LEGGE****Art. 1.**

1. Presso ogni tribunale è istituito l'elenco degli amministratori di condominio.

**Art. 2.**

1. Spetta agli amministratori di condominio iscritti nell'elenco l'amministrazione del condominio degli edifici.

2. L'amministrazione condominiale può essere assunta da non iscritti nell'elenco solo nei seguenti casi:

a) quando i condomini sono meno di dieci;

b) quando l'amministratore è scelto fra gli stessi condomini;

c) quando egli risulti iscritto in un albo professionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815.

**Art. 3.**

1. Possono essere iscritti nell'elenco coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere cittadino italiano;

b) avere compiuto la maggiore età;

c) godere il pieno esercizio dei diritti civili;

d) possedere un diploma di istruzione di secondo grado e particolari cognizioni giuridiche, tecniche, amministrative e fiscali accertate a seguito di attestati di frequenza ai corsi di qualificazione professionale indetti dalle associazioni nazionali degli amministratori.

**Art. 4.**

1. Competente per la tenuta dell'elenco è il comitato previsto dall'articolo 14 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura

civile; il professionista indicato in detta norma è da scegliersi tra quelli iscritti negli albi degli avvocati e procuratori o in quello dei dottori commercialisti o in quello dei ragionieri.

2. Il comitato provvede alla costituzione, tenuta e aggiornamento dell'elenco e al comitato stesso viene presentata la domanda di iscrizione.

#### Art. 5.

1. L'iscrizione nell'elenco viene conseguita con il superamento di un esame di idoneità bandito periodicamente dal presidente del tribunale.

2. La commissione esaminatrice è nominata dal presidente del tribunale ed è composta da un magistrato da lui designato, che la presiede, e da due esperti nelle materie giuridiche, amministrative, tecniche e fiscali.

#### Art. 6.

1. Comportano la radiazione dall'elenco:

a) la condanna per delitto contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro l'economia pubblica, contro il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;

b) l'interdizione dai pubblici uffici perpetua o di durata superiore a tre anni.

2. Oltre ai casi di sospensione dall'esercizio professionale previsti dal codice penale, comportano la sospensione dall'elenco:

a) l'interdizione dai pubblici uffici per la durata non superiore a tre anni;

b) l'emissione di un mandato o ordine di cattura.

#### Art. 7.

1. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge i presidenti di tribunale provvederanno alla nomina dei comitati di cui all'articolo 4.

## Art. 8.

1. È titolo per l'iscrizione nell'elenco:

a) avere frequentato, con risultato positivo, appositi corsi di istruzione professionale per amministratori di condominio, promossi da enti o associazioni a carattere nazionale, con il patrocinio dei Consorzi provinciali per l'istruzione tecnica o delle Regioni;

b) essere iscritti in un albo professionale;

c) avere esercitato da almeno cinque anni attività di amministratore di condominio, intendendosi per tale chi amministri contemporaneamente almeno cinque condomini.

2. Tali accertamenti sono di competenza della commissione di cui all'articolo 5.

## Art. 9.

1. La gestione contabile-amministrativa del ruolo è a totale carico degli iscritti ad esso.