SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 613)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori SALERNO, MEZZAPESA, BUSSETI, GIOVANNIELLO, LAPENTA e DELLA PORTA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 MARZO 1977

Istituzione di un Albo degli amministratori di condomini ed immobili

ONOREVOLI SENATORI. — È ben noto come, dal dopoguerra in poi, l'istituto del condominio negli edifici ha registrato un massiccio sviluppo, divenendo il mezzo principale con il quale la società cerca di realizzare la aspirazione dell'uomo ad un tetto sicuro e proprio.

Collateralmente a tale notevole espansione si è venuta creando una categoria di professionisti che presta la propria attività in relazione alla gestione degli edifici condominiali e che è quella degli amministratori di stabili.

L'attività dell'amministratore di condomini ha pertanto assunto negli ultimi anni una diffusione sempre più ampia (il loro numero in via approssimativa si può calcolare in ottantamila) e compiti di particolare impegno; va inoltre rilevato che il movimento di denaro che essi amministrano raggiunge nelle grandi città un volume di centinaia di milioni. Orbene, non esiste tutt'ora, per poter esercitare tale attività, alcuna particolare qualificazione, non imponendo la legge ai condomini di scegliere l'amministratore fra particolari professionisti.

Questo stato di cose comporta, conseguentemente, che tanto rilevanti responsabilità ed affidamenti non trovano alcuna garanzia pubblicistica e che molti « amministratori » svolgono tale attività fuori di ogni possibilità di controllo deontologico, sfuggendo altresì ad adeguate norme fiscali.

È dunque giunto il momento di regolamentare questa attività, il che ci si propone appunto di fare con il presente disegno di legge.

In realtà, vi è già nella legge (articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile) un embrione di regolamentazione, con la disposizione che prevede che il registro dove debbono essere annotate la nomina e la cessazione dell'amministratore del con-

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1500) — 2-3-4

dominio deve essere tenuto presso l'Associazione professionale dei proprietari di fabbricati. Ma si tratta di una norma del tutto inadeguata al fenomeno da disciplinare e da tempo comunque caduta in desuetudine.

Se si pensa alla somma di nozioni di natura professionale che devono formare il bagaglio essenziale dell'amministratore nei più diversi settori (amministrativo, contabile, giuridico, fiscale, eccetera), alle responsabilità loro facenti carico, ai vasti poteri che il codice loro affida, all'entità del patrimonio ed al giro di affari che essi vengono a tutelare, ci si rende conto della esigenza che detta attività sia sollecitamente ed adeguatamente regolamentata.

Gli stessi professionisti operanti nel settore ne hanno avuto consapevolezza e si sono spontaneamente e liberamente riuniti in associazioni professionali, fra le quali l'Associazione italiana amministratori di condomini ed immobili, che aderisce alla Confederazione italiana della proprietà edilizia e che è presente pressochè in tutta Italia.

Appare pertanto necessario disciplinare la professione ed inquadrare la categoria (a simiglianza di altre, come i consulenti del lavoro) in albo professionale, attraverso il quale si potrà realizzare l'autocontrollo, la vigilanza deontologica e si potranno formare organismi rappresentativi.

L'esigenza, inoltre, è vivamente avvertita anche dai risparmiatori immobiliari, dai condomini, quindi, che debbono poter affidare la cura dei loro interessi a mani sicure e controllate, avendo una adeguata garanzia di natura pubblicistica che li tuteli rispetto alla capacità ed alla serietà dei professionisti a cui si affidano.

Gli amministratori, dal canto loro, vedrebbero valorizzata la categoria, elevata a quella dignità professionale che da tempo è ricercata.

Il fisco, infine, ne trarrebbe sicuro vantaggio, in quanto tali professionisti, iscritti all'albo, potrebbero esser più facilmente controllabili, ponendo fine ad evasioni che con il sistema attuale sono maggiormente possibili.

Su queste premesse e su questi criteri si basa il disegno di legge che si ha l'onore di presentare e che merita la vostra attenzione anche per gli eventuali e più oculati emendamenti che si riterranno opportuni.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

(*Esercizio dell'attività di amministratore di condomini e di immobili*).

L'amministrazione dei condomini e degli immobili, quando è curata dal proprietario o dal condominio direttamente o da enti che svolgono tale attività in maniera prevalente, non può essere assunta, neanche gratuitamente, se non dai professionisti di cui all'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815, o dagli amministratori di condomini e di immobili.

Sono amministratori di condomini e di immobili coloro i quali, muniti dell'apposita autorizzazione, sono iscritti nell'albo istituito dalla presente legge.

Art. 2.

(*Oggetto dell'attività*).

L'amministratore di condomini e di immobili può svolgere tutte le attività attinenti la proprietà immobiliare in generale, la comunione ed il condominio negli edifici come regolate dal codice civile, dalle leggi in materia e dai regolamenti.

Art. 3.

(*Autorizzazione all'esercizio dell'attività professionale*).

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività professionale viene rilasciata dal Ministero di grazia e giustizia alle persone che, previo pagamento della tassa di concessione governativa, ne facciano richiesta su carta

da bollo allo stesso Ministero e siano in possesso dei seguenti requisiti:

1) siano cittadini italiani;

2) abbiano compiuto 21 anni di età;

3) siano di buona condotta civile e morale;

4) siano in possesso del diploma di scuola media superiore;

5) abbiano ottenuta, ove non iscritti ad albi professionali legalmente riconosciuti, la speciale abilitazione rilasciata da apposita commissione nominata dal presidente della corte d'appello di residenza e composta da un consigliere della corte stessa con funzioni di presidente, da un rappresentante della Confederazione italiana della proprietà edilizia, da un rappresentante dell'Associazione italiana amministratori di condomini ed immobili (AIACI) e da due esperti scelti dal presidente della commissione tra gli iscritti all'albo degli avvocati e a quello dei ragionieri.

L'abilitazione viene conseguita dopo il superamento dinanzi l'indicata commissione di una prova orale su princìpi generali di diritto, con speciale riferimento al regime giuridico della proprietà, della comunione e del condominio degli edifici.

Gli esami per l'abilitazione saranno decisi ogni anno dal Ministero di grazia e giustizia e saranno tenuti presso le sedi delle corti di appello di residenza, nella data portata a conoscenza degli interessati con pubblici bandi.

Art. 4.

(*Incompatibilità*).

L'esercizio dell'attività di amministratore di condomini e di immobili è incompatibile con la qualità di impiegato dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni e di altri enti pubblici e parastatali, nonchè con quella di dipendente di istituti bancari e assicurativi.

L'incompatibilità fa decadere automaticamente la qualifica di amministratore e la proprietà deve provvedere alla sostituzione entro 60 giorni dal verificarsi dell'incompatibilità.

TITOLO II

ALBI DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINI E DI IMMOBILI E CONDIZIONI PER L'ISCRIZIONE

Art. 5.
(Albo degli amministratori).

È istituito in ogni provincia l'albo degli amministratori di condomini e di immobili.

Per l'esercizio dell'attività di cui all'articolo 2 della presente legge, è necessario che le persone munite della prescritta autorizzazione siano iscritte nell'albo degli amministratori di condomini e di immobili.

L'amministratore può esercitare l'attività nella provincia nel cui albo è iscritto.

L'albo deve contenere il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il titolo di studio, la residenza e il domicilio eventuale degli iscritti, la data di iscrizione e gli estremi del provvedimento di autorizzazione di cui è in possesso l'iscritto. L'albo è compilato secondo l'ordine cronologico di iscrizione e la data di iscrizione nell'albo stabilisce l'anzianità.

Art. 6.
(Condizioni per l'iscrizione all'albo).

L'iscrizione nell'albo degli amministratori di condomini e di immobili è condizionata al possesso dell'autorizzazione amministrativa e di tutti i requisiti di cui all'articolo 3.

Art. 7.
(Cancellazione dall'albo - Sospensione dall'esercizio dell'attività).

La revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, anche per incompatibilità, comporta la cancellazione dall'albo.

La perdita di alcuno dei requisiti di cui all'articolo 3 ovvero la inabilitazione, l'incapacità naturale provocano la sospensione dell'esercizio dell'attività fino a quando gli impedimenti non siano rimossi; trascorso un anno dalla sospensione, viene proclamata la cancellazione dall'albo.

TITOLO III

CONSIGLIO PROVINCIALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINI E DI IMMOBILI E CONSIGLIO NAZIONALE

Art. 8.

(*Composizione del consiglio provinciale*).

L'albo provinciale degli amministratori di condomini e di immobili è tenuto da un consiglio provinciale composto da cinque membri eletti dagli iscritti riuniti in assemblea.

Il consiglio è composto da cinque membri, se gli iscritti non superano i cento, e da nove membri, se gli iscritti superano i cento.

Sono eleggibili gli iscritti nell'albo con almeno due anni di anzianità.

I componenti del consiglio provinciale durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il consiglio elegge il presidente, il vice presidente, il segretario e il tesoriere, scegliendoli tra i propri membri.

Art. 9.

(*Attribuzioni del presidente*).

Il presidente ha la rappresentanza del consiglio provinciale ed esercita le attribuzioni a lui conferite dalla presente legge e dal consiglio, adottando in casi d'urgenza i provvedimenti necessari salvo ratifica del consiglio.

Art. 10.

(*Attribuzioni del consiglio provinciale*).

Il consiglio provinciale:

a) cura la tenuta dell'albo degli amministratori della provincia; provvede agli

adempimenti relativi alle iscrizioni, alle sospensioni ed alle cancellazioni dall'albo, dandone comunicazione agli interessati e al Ministero di grazia e giustizia;

b) vigila per il legale esercizio delle funzioni di amministratore e per il decoro dell'attività professionale e segnala agli organi competenti i casi di inosservanza della presente legge;

c) interviene per comporre contestazioni sorte tra gli iscritti all'albo in relazione all'esercizio della loro attività professionale;

d) propone al consiglio nazionale le tariffe per le prestazioni professionali e liquida le parcelle;

e) provvede alla gestione finanziaria;

f) designa i rappresentanti degli amministratori della provincia presso commissioni od organizzazioni di carattere locale;

g) delibera la convocazione dell'assemblea degli iscritti nell'albo della provincia;

h) rilascia i certificati e le attestazioni relativi agli iscritti;

i) propone al consiglio nazionale la misura dei contributi annuali da corrispondersi dagli iscritti e dei diritti per il rilascio di certificati e attestazioni;

l) procede disciplinarmente nei confronti degli iscritti colpevoli di abusi o mancanze o comunque di fatti non conformi alla dignità e al decoro professionale, applicando secondo i casi le seguenti pene disciplinari:

1) l'avvertimento o il richiamo;

2) la censura;

3) la sospensione dall'esercizio della professione nella misura non inferiore ad un mese e non superiore a sei;

4) la cancellazione dall'albo;

5) la radiazione dall'albo;

m) adotta i provvedimenti di cui all'articolo 7 della presente legge;

n) assiste gli iscritti per il miglioramento ed il perfezionamento della loro formazione professionale.

Art. 11.

(*Riunioni consiliari - Decadenza dalla carica di consigliere*).

Il consiglio provinciale è convocato dal presidente quando lo ritiene opportuno e, in ogni caso, almeno una volta ogni sei mesi; deve essere convocato anche quando ne sia fatta richiesta dalla maggioranza dei componenti.

I consiglieri eletti, che senza giustificati motivi non intervengano per tre volte consecutive alle riunioni del consiglio, decadono dalla carica.

Art. 12.

(*Scioglimento del consiglio*).

Il consiglio provinciale può essere sciolto dal presidente della corte d'appello se non sia in grado di funzionare, o in caso di contestate gravi irregolarità.

In caso di scioglimento o di mancata costituzione del consiglio, le sue funzioni sono affidate dallo stesso presidente ad un commissario straordinario che provvede, entro novanta giorni, alla convocazione dell'assemblea per l'elezione del nuovo consiglio.

Art. 13.

(*Assemblea degli iscritti*).

L'assemblea degli iscritti nell'albo della provincia elegge il consiglio provinciale e i membri del collegio dei revisori dei conti; approva il conto preventivo e quello consuntivo.

L'assemblea deve essere convocata almeno una volta l'anno per l'approvazione dei conti.

Art. 14.

(*Collegio dei revisori dei conti*).

È istituito, presso ogni consiglio provinciale, un collegio dei revisori dei conti, composto da tre membri eletti dall'assemblea degli iscritti.

I revisori dei conti durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il collegio dei revisori dei conti controlla la gestione dei fondi e accerta la regolarità dei bilanci, riferendone all'assemblea.

Art. 15.

(*Sede e composizione del consiglio nazionale*).

Il consiglio nazionale ha sede in Roma presso il Ministero di grazia e giustizia.

Il consiglio è composto da quindici membri eletti dai consigli provinciali fra coloro che abbiano un'anzianità di almeno tre anni di iscrizione all'albo.

Ogni consiglio provinciale non può eleggere più di un candidato; a ciascun consiglio spetta un voto per ogni cinquanta iscritti, o frazione di cinquanta, fino a duecento iscritti nell'albo, e un voto ogni cento iscritti, o frazione di cento iscritti, oltre i duecento.

I membri del consiglio nazionale durano in carica tre anni; i membri eletti sono rieleggibili.

Non si può far parte contemporaneamente di un consiglio provinciale e del consiglio nazionale.

Art. 16.

Il consiglio nazionale elegge tra i propri membri il presidente, un vicepresidente, un segretario e un tesoriere.

Art. 17.

(*Collegio dei revisori dei conti*).

Presso il consiglio nazionale è istituito un collegio dei revisori dei conti, composto da tre membri eletti dal consiglio nazionale con esclusione dei consiglieri provinciali.

I revisori dei conti durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il collegio dei revisori dei conti controlla la gestione dei fondi ed accerta la regolarità dei bilanci.

Art. 18.

(*Attribuzioni del consiglio nazionale*).

Il consiglio nazionale:

a) vigila sul regolare funzionamento dei consigli provinciali;

b) determina, su proposta dei consigli provinciali, la misura delle spettanze di cui alla lettera *d*) del precedente articolo 10;

c) determina, su proposta dei consigli provinciali, entro i limiti strettamente necessari a coprire le spese, la misura dei contributi di cui alla lettera *i*) del precedente articolo 10, nonchè la quota necessaria per il funzionamento del consiglio nazionale;

d) decide sui ricorsi relativi alle elezioni dei consigli provinciali e su quelli presentati dagli interessati avverso l'operato di tali consigli;

e) coordina e promuove le attività dei consigli provinciali per favorire le iniziative intese al miglioramento ed al perfezionamento della categoria nello svolgimento dell'attività professionale;

f) studia e promuove ogni opportuna iniziativa per l'attuazione di forme di previdenza e di assistenza in favore degli iscritti;

g) designa i rappresentanti degli amministratori presso commissioni ed organizzazioni di carattere nazionale.

Le deliberazioni di cui alle lettere *b*) e *c*) del presente articolo devono essere approvate con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro di grazia e giustizia.

Art. 19.

(*Riunioni consiliari - Decadenza dalla carica di consigliere*).

Il consiglio nazionale è convocato dal presidente ogni volta che lo ritenga opportuno e quando ne facciano richiesta almeno cinque dei suoi membri.

I consiglieri eletti, che senza giustificati motivi non intervengano per tre volte consecutive alle riunioni del consiglio, decadono dalla carica.

Art. 20.

(*Vigilanza sul consiglio nazionale*).

La vigilanza sul consiglio nazionale è di competenza del Ministero di grazia e giustizia.

Il consiglio nazionale può essere sciolto dal Ministro di grazia e giustizia, se non sia in grado di funzionare o in caso di constatate gravi irregolarità.

In caso di scioglimento o di mancata costituzione del consiglio nazionale le sue funzioni sono affidate ad un commissario straordinario che provvede entro novanta giorni ad indire le elezioni del consiglio.

Lo scioglimento del consiglio e la nomina del commissario sono disposti con decreto del Ministro di grazia e giustizia.

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 21.

(*Requisiti per l'iscrizione nell'albo di nuova formazione*).

Fino alla regolare costituzione del consiglio provinciale, tutti gli amministratori di condomini e di immobili, che provino di aver esercitato la professione per almeno due anni al momento dell'entrata in vigore della presente legge, hanno titolo per essere iscritti all'albo di prima formazione, purchè non sussistano le incompatibilità di cui all'articolo 4 e siano in possesso dei requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'articolo 3.

Si considera persona esercente la professione di amministratore di condomini e di immobili colui che, all'entrata in vigore della presente legge, amministri cinque o più caseggiati.

Art. 22.

(*Prima formazione dell'albo*).

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, in ciascuna provincia, il presidente della corte d'appello nomina una commissione per la prima formazione dell'albo provinciale e per le operazioni per lo svolgimento delle elezioni del consiglio provinciale.

La commissione, composta dallo stesso presidente della corte d'appello, o da un consigliere da lui delegato, e da due membri scelti nella rosa di persone segnalate dalla Confedilizia e dall'AIACI, ha le funzioni di accertare nelle persone che richiedono l'iscrizione all'albo l'esistenza dei requisiti di cui all'articolo 21, fino alla regolare elezione del consiglio provinciale.

Entro lo stesso termine di tre mesi, il Ministro di grazia e giustizia nominerà una commissione centrale composta da un rappresentante del Ministero, in qualità di presidente, e da quattro membri scelti nella rosa di persone segnalate dalla Confedilizia e dall'AIACI, con l'incarico di coordinare l'attività delle commissioni provinciali e di esercitare le funzioni del consiglio nazionale fino a quando esso non venga eletto.

L'elezione del consiglio nazionale dovrà avvenire entro sei mesi dalla costituzione della commissione ministeriale.

Per la formazione dei primi consigli nazionali e provinciali sono eleggibili tutti gli iscritti, indipendentemente dall'anzianità di iscrizione.