SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 856)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BAUSI, VIVIANI, ROSI e BEORCHIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 LUGLIO 1977

Istituzione dell'Albo degli amministratori di condominio

Onorevoli Senatori. — Già nella precedente legislatura, all'altro ramo del Parlamento, fu presentata una proposta di legge che aveva per oggetto la istituzione di un albo per gli amministratori condominiali. La sempre maggiore diffusione del condominio, 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.

Peraltro verso, basta considerare come siano diventate non solo quantitativamente, ma anche qualitativamente, più onerose le formalità cui deve far fronte un amministratore condominiale. Ci sono ormai (potremmo pensare alle recenti leggi sull'uso dei combustibili, ecc.) delle responsabilità dirette e personali dell'amministratore di

condominio; responsabilità che assumono, di volta in volta, aspetti civili, penali e fiscali.

D'altra parte, la diffusione, come sopra abbiamo detto, dell'istituzione « condominio » rende sempre più folto il numero delle persone che assumono responsabilità, gravi quali oggi sono quelle di un amministratore condominiale, senza averne adeguata preparazione e con conseguenti danni che ricadono sostanzialmente sulla comunità condominiale e, certe volte, sulla più vasta comunità generale.

Il fenomeno della diffusione, la mancanza di una garanzia pubblica alle spalle dell'amministratore condominiale fanno 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

LEGISLATURA VII - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

_ 2 _

dover escludere l'attività di amministratore condominiale per coloro che già svolgano una diversa attività; come d'altra parte accade anche per altri albi, quali quello degli ingegneri, dei geometri, dei ragionieri, dei dottori commercialisti, nei quali
l'iscrizione all'albo 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
presenti 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 (basterà ricordare la associazione nazionale amministratori mobiliari - 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 dell'albo.

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-condominio. I pochi articoli consentono un procedimento che può raggiungere i seguenti risultati:

- a) l'accertamento, attraverso una prova tecnica, delle capacità tecnico-giuridiche dell'amministratore;
- b) la sorveglianza, garantita dall'iscrizione all'albo, 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 ad imposizione fiscale.

L'articolato prevede, infine, alcune norme di carattere transitorio e 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 una attività a carattere continuativo prestata fino a questo momento.

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 dell'albo degli amministratori di condominio risponda, appunto, a tali anche sociali esigenze.

LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Presso il Ministero di grazia e giustizia è istituito l'albo degli amministratori di condominio.

Art. 2.

Spetta agli amministratori di condominio iscritti all'albo l'amministrazione di condominio negli edifici.

L'amministrazione condominiale può essere assunta da non iscritti all'albo solo nei seguenti casi:

- a) quando i condomini sono meno di dieci;
- b) quando l'amministratore è scelto tra i comproprietari dello stabile;
- c) quando egli risulti iscritto ad altro albo professionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815.

Art. 3.

Possono essere iscritti all'albo coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano;
- b) aver compiuto la maggiore età;
- c) godere il pieno esercizio dei diritti civili;
- d) possedere particolari cognizioni giuridiche, tecniche e amministrative accertate dalla commissione per la tenuta dell'albo.

Art. 4.

Competente per la tenuta dell'albo è la commissione unica che ha sede presso il

LEGISLATURA VII - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Ministero di grazia e giustizia ed è composta da:

- a) un magistrato di Corte di cassazione. designato dal Ministro di grazia e giustizia, che la presiede;
- b) quattro professori universitari di ruolo, rispettivamente di materie giuridiche. impiantistiche, contabili ed amministrative;
- c) due componenti designati dall'Associazione nazionale degli amministratori immobiliari.

I professori universitari di ruolo sono nominati dal Ministro di grazia e giustizia il quale li sceglie da una rosa di nomi, pari al doppio, predisposta dal Ministro della pubblica istruzione.

La commissione procede alla costituzione, tenuta ed aggiornamento dell'albo. Ad essa è presentata la domanda di iscrizione all'albo.

La commissione potrà essere articolata, con il regolamento di cui all'articolo 7, in commissioni periferiche coincidenti con i distretti delle corti d'appello.

Art. 5.

L'abilitazione per l'iscrizione all'albo viene conseguita con il superamento di un esame di idoneità bandito ogni due anni dal Ministero di grazia e giustizia e da tenersi presso le sedi delle corti d'appello di residenza.

La commissione esaminatrice, nominata dal presidente della corte d'appello, è composta da un magistrato avente funzioni di consigliere di corte d'appello, che la presiede, e da quattro esperti nelle materie giuridiche, contabili ed amministrative, nonchè da due componenti designati dall'Associazione nazionale degli amministratori immobiliari.

Art. 6.

Comportano la radiazione dall'albo:

a) la condanna per delitto contro la pubblica mministrazione, contro l'ammini-

LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

strazione della giustizia, contro l'economia pubblica, contro il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commini 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.

Oltre ai casi di sospensione dell'esercizio professionale previsti dal codice penale, comportano la sospensione dall'albo:

- 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.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Ministero di grazia e giustizia provvederà alla costituzione ed alla nomina della commissione di cui all'articolo 4. Entro tre mesi dalla sua costituzione, la commissione dovrà adottare il regolamento per il proprio funzionamento e per la disciplina delle modalità per l'iscrizione all'albo, che potrà avvenire anche a mezzo di organismi decentrati presso le corti di appello.

Art. 8.

È titolo per l'iscrizione all'albo:

- a) avere frequentato, con risultato positivo, appositi corsi di icstruzione 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 ad altro albo professionale;
- c) avere esercitato da almeno cinque anni attività di amministratore di condomi-

LEGISLATURA VII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

nio, intendendosi per tale chi amministri contemporaneamente almeno cinque condomini.

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

Art. 9.

All'onere finanziario derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in lire 10 milioni per l'esercizio 1977, si farà fronte per l'esercizio stesso mediante riduzione di pari importo degli stanziamenti iscritti nel capitolo 6856 del Ministero del tesoro e, per gli anni successivi, a carico dello stato di previsione della spesa del Ministero di grazia e giustizia per i corrispondenti esercizi finanziari.

Il Ministro del tesoro è autorizzato a provvedere, con propri decreti, alle occorrenti variazioni di bilancio.