

SENATO DELLA REPUBBLICA

VI LEGISLATURA

(N. 1917)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori PASTORINO, REBECCHINI, PACINI, COLLESELLI, TANGA,
PORRO e CIRIELLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 12 FEBBRAIO 1975

Istituzione dell'albo degli amministratori di condominij e di immobili

ONOREVOLI SENATORI. — Il condominio, nel campo della proprietà edificata, è oggi un istituto moderno e popolare.

Moderno, perchè solo nel ventesimo secolo, e specialmente nell'ultimo dopoguerra, ha avuto il suo straordinario sviluppo, soddisfacendo al bisogno più sentito dell'uomo: quello di avere un luogo dove costruire a suo piacimento un riparo per sé e per la propria famiglia.

Popolare perchè è stato subito considerato dalla generalità dei cittadini come il mezzo più economico e più accessibile per conquistare la proprietà della casa nel cui ambito poter vivere conservando riservatezza e compattezza familiare, suprema aspirazione tuttora, e malgrado tutto, di ogni sano slancio sociale.

Ma se il condominio è l'istituto al cui successo e alla cui diffusione hanno contribuito gli uomini che hanno visto in esso il modo più coerente per attingere sicurezza, esami-

nando i rapporti consequenziali insorti tra questi stessi uomini che a tale forma di vita associata accedono, si deve constatare come non sempre le norme che li regolano rispondono alle necessità reali ed ai problemi che nascono dalla convivenza.

È noto infatti che il coesistere ed il vivere vicino crea frequenti motivi di attrito e spesso di lite, che non trovano facile e rapida soluzione con il ricorso alle norme che regolano l'istituto del condominio.

Nasce da questa constatazione che bisogna ricorrere alla figura dell'amministratore per trovare una certa difesa alla tranquillità della vita condominiale di milioni di uomini. Ma se all'amministratore è affidato il compito di rendere la convivenza condominiale pacifica ed accogliente, è necessario che egli abbia doti e preparazione adeguate e che la sua attività sia professionalmente garantita. Nelle grandi città, in certe amministrazioni di condominio vengono maneggiate ormai

centinaia di milioni. Orbene, non esiste norma nel codice o altra legge che imponga precisi doveri all'amministratore sulla tenuta dei conti e su altri adempimenti per una ordinata amministrazione.

In Italia non meno di ottantamila persone si dedicano a questa forma di attività, ma la loro scelta sul piano deontologico e professionale si presenta estremamente difficile.

Con il presente disegno di legge si intende appunto eliminare questa difficoltà, regolamentando l'attività degli amministratori di condominii e immobili, con la creazione di un apposito albo professionale.

Il richiamo all'attività dell'amministratore di condominio, contenuto nell'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile, là dove si dispone che il registro dove debbono essere annotate la nomina e la cessazione dell'amministratore del condominio, deve essere tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati, costituisce in embrione una forma di riconoscimento ufficiale della figura dell'amministratore; essa può trovare completezza solo con l'istituzione di un autonomo albo professionale che dia alla categoria una propria disciplina.

È noto che ai rapporti aventi per oggetto la prestazione di opera intellettuale si applicano le norme del codice ed i precetti della deontologia professionale, la cui elaborazione, enunciazione ed applicazione sono rimesse alle singole categorie professionali, quale tipica espressione del loro autogoverno.

Le prestazioni dell'amministratore di condominii ed immobili, per la complessità e varietà di discipline e cognizioni che richiedono (amministrative, contabili, giuridiche,

fiscali, di lavoro, di mercato) hanno natura prevalentemente intellettuale e debbono perciò ricadere sotto la disciplina dell'articolo 2229 del codice civile che regola appunto l'esercizio delle professioni intellettuali.

Per quanto poi attiene alla elaborazione, enunciazione ed applicazione dei precetti deontologici, attualmente gli amministratori di condominii e immobili sono inquadrati nell'Associazione italiana amministratori di condominii e immobili (AIACI), che aderisce alla Confederazione italiana della proprietà edilizia ed è presente in tutta Italia.

I tempi sono maturi perchè si giunga all'autocontrollo della categoria attraverso organismi rappresentativi ed elettivi e tale aspirazione può essere raggiunta, sussistendo tutti i presupposti sopra enunciati, con la creazione degli albi professionali.

Regolamentare l'accesso alla professione e seguirne lo svolgimento con norme precise è un'esigenza sentita non solo da coloro che intendono dedicarsi a questa attività, ma anche dai risparmiatori immobiliari che hanno diritto ad una tutela responsabile del proprio investimento immobiliare, anche se modesto, quando trattasi di proprietà frazionata.

Infine l'albo professionale, mentre tutelerebbe e valorizzerebbe la categoria degli amministratori, chiamandoli alla dignità professionale, li inserirebbe altresì, con maggiore incisività, tra i contribuenti, con evidente vantaggio per la collettività.

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 condominii e di immobili)

L'amministrazione dei condominii e degli immobili, quando non è curata dal proprietario o dal condominio direttamente o da enti che svolgano 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 condominii e di immobili.

Sono amministratori di condominii 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 condominii 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 condominii ed immobili (AIACI) e da due esperti scelti dal presidente della commissione stessa tra gli iscritti all'albo degli avvocati e a quello dei ragionieri.

L'abilitazione viene conseguita dopo il superamento, dinanzi all'indicata commissione, di una prova orale sui principi 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 condominii e di immobili è incompatibile con la qualità di impiegato dello Stato, delle Regioni, delle Provincie 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 suo verificarsi.

TITOLO II

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

Art. 5.

(Albo degli amministratori)

È istituito in ogni provincia l'albo degli amministratori di condominii 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 condominii 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 nell'albo)

L'iscrizione nell'albo degli amministratori di condominii 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 o l'incapacità naturale provocano la sospensione del-

l'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 CONDOMINII E DI IMMOBILI E CONSIGLIO NAZIONALE

Art. 8.

(Composizione del Consiglio provinciale)

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

Il Consiglio è composto da 5 membri se gli iscritti non superano i cento e da 9 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 ed 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 stesso.

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 è convocato dal presidente quando questi lo ritiene opportuno, ed 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 constatate 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 il 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)

Presso il Consiglio provinciale vi è un Collegio dei revisori dei conti, costituito 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 ed 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 nell'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 per ogni cento iscritti, o frazione di cento, oltre i duecento iscritti nell'albo.

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.

(Cariche)

Il Consiglio nazionale elegge tra i propri membri il presidente, un vice presidente, un segretario e un tesoriere.

Art. 17.

(Collegio dei revisori dei conti)

Presso il Consiglio nazionale vi è un Collegio dei revisori dei conti, costituito 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 qualvolta 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 a 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 condominii 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), 3) dell'articolo 3.

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

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 la 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 nomina 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.