

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 3373

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore CIRAMI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 GIUGNO 1998

—————

Ordinamento della professione di amministratore di immobili
in condominio e istituzione del relativo albo professionale

—————

INDICE

Relazione	<i>Pag.</i> 3
Disegno di legge	» 5

ONOREVOLI SENATORI. - L'attività di amministratore di condomini sta diventando sempre più complessa ed ha subito negli ultimi anni una grande trasformazione. In passato si trattava di adempiere a poche e semplici incombenze, quali quelle di provvedere al riparto delle spese delle pulizie delle parti comuni o all'approvvigionamento del combustibile per il riscaldamento, ove vi fosse un impianto centralizzato.

Le manutenzioni delle parti comuni erano molto limitate e spesso l'amministratore era uno dei condomini. Ben raramente gli amministratori erano professionisti che operavano a tempo pieno e, nella maggior parte dei casi, erano lavoratori dipendenti che, a tempo perso, svolgevano tale attività per arrotondare le loro entrate.

Questi tempi sono ormai lontani in quanto è cambiata la qualità della vita, sono aumentate le esigenze dei condomini, si sono ampliati le incombenze condominiali e gli obblighi di legge.

Oggi un amministratore di immobili in condominio deve conoscere elementi di diritto civile, deve avere dimestichezza con le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, deve conoscere le norme sulla sicurezza, ormai sempre più complesse, deve essere in grado di valutare come realizzare risparmi energetici, deve essere riferimento per la protezione civile, deve conoscere le norme fiscali in ordine al sostituto d'imposta e le ultime normative in ordine ai benefici fiscali nei casi di interventi di manutenzione straordinaria.

Deve, insomma, essere un tecnico polivalente per adempiere seriamente ed efficacemente all'incarico affidatogli.

Non esistono più margini per l'improvvisazione e per gli sprechi, anche perchè le

spese dei cittadini per la gestione condominiale diventano sempre più rilevanti per i bilanci familiari.

Inoltre, divenendo i bilanci condominiali sempre più cospicui, occorrono garanzie di trasparenza, di oculatezza e di serietà, così come non sono più tollerabili imperizie e negligenze.

Per tutti questi motivi occorre che l'amministratore di immobili in condominio diventi un professionista a tutti gli effetti, con una precisa regolamentazione dei requisiti e degli accertamenti per accedere alla professione, con l'istituzione di organismi che sovrintendano alla corretta attività, e che possano comminare sanzioni in caso di abusi e di irregolarità.

Si tratta, ed è l'intento di questo disegno di legge, di tutelare i cittadini, in modo che possano affidarsi ad amministratori di cui siano garantite la preparazione e l'attitudine ad uno specifico compito sempre più complesso. Si tratta di istituire un organismo rappresentativo degli stessi amministratori che tuteli la credibilità della categoria, sanzionando i comportamenti scorretti, ed al quale si possano rivolgere i condomini che hanno subito danni ed irregolarità. Si tratta, inoltre, di garantire una concorrenza corretta tra i vari amministratori.

Il presente disegno di legge si prefigge di regolamentare ed istituire la professione dell'amministratore di immobili in condominio, attraverso l'obbligatorietà dell'iscrizione ad albi provinciali (articolo 1).

È comunque prevista l'iscrizione speciale e provvisoria del condomino che eserciti la funzione di amministratore.

L'articolo 2 provvede ad istituire i collegi provinciali e nazionali, attribuendone la vigilanza al Ministero di grazia e giustizia.

L'articolo 3 prevede l'istituzione degli albi degli amministratori di immobili in condominio presso i collegi provinciali.

L'articolo 4 stabilisce i requisiti per l'iscrizione all'albo, tra i quali l'obbligo del possesso di un titolo di studio di scuola media superiore ed il superamento di un esame. È comunque prevista la possibilità di iscrizione all'albo per coloro che siano già iscritti ad altri albi professionali che garantiscano una preparazione valida ai fini dell'amministrazione di un condominio.

L'articolo 5 indica le modalità per l'iscrizione agli albi provinciali e l'articolo 6 determina la frequenza, le prove e la composizione delle commissioni per gli esami di abilitazione alla professione di amministratore di immobili in condominio.

Gli articoli 7 e 8 sono relativi al collegio nazionale, alla sua articolazione, alle modalità di elezione dei suoi organi, al consiglio nazionale direttivo del collegio stesso ed alle sue competenze.

Gli articoli 9 e 10 provvedono a determinare il consiglio provinciale, la sua composizione, le modalità di elezione e le funzioni attribuite.

All'articolo 11 vengono indicate le modalità per la nomina ad amministratore e le garanzie da prestare al condominio.

L'articolo 12 prevede norme in ordine ai procedimenti disciplinari a carico degli am-

ministratori incorsi in irregolarità e l'articolo 13 elenca e disciplina le relative sanzioni.

L'articolo 14 è inerente all'istituto della sospensione cautelare.

Gli articoli 15 e 16 recano norme transitorie in ordine all'istituzione dei collegi provinciali e nazionale provvisori, ai loro componenti ed alla loro durata, e norme relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore per coloro che abbiano già esercitato tale funzione o che si trovino nelle more dell'indizione degli esami di abilitazione.

Nel presente progetto è prevista ampia delega al Ministro di grazia e giustizia in ordine alla regolamentazione di termini, di procedure e di quant'altro necessario, onde dare alla legge quella elasticità necessaria a cambiamenti prevedibili nella società e nelle esigenze dei condomini.

Onorevoli Senatori, ci permettiamo di raccomandare una celere discussione ed approvazione di questo provvedimento, per realizzare una certezza del diritto in un difficile settore, per allinearci agli altri Paesi europei, dove da tempo tale professione è stata regolamentata, ed infine per dare anche un nuovo sbocco professionale a tanti giovani diplomati.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Professione di amministratore di immobili in condominio)

1. Per esercitare l'attività di amministratore di immobili in condominio è necessaria l'iscrizione all'albo provinciale di cui all'articolo 3.

2. L'iscrizione ad un albo provinciale degli amministratori di immobili in condominio abilita all'esercizio dell'attività su tutto il territorio nazionale.

3. Può svolgere l'attività di amministratore di un determinato condominio anche uno dei condomini o degli inquilini del medesimo. In tal caso, previo il deposito del verbale di nomina presso l'albo provinciale competente per territorio, egli è iscritto ad apposito elenco aggiuntivo, da cui verrà cancellato automaticamente nell'anno successivo alla perdita della qualifica di condomino o di inquilino dell'immobile amministrato.

4. Non è richiesta l'iscrizione all'albo degli amministratori di immobili in condominio per svolgere le funzioni di curatore speciale ai sensi dell'articolo 65 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

Art. 2.

(Istituzione dei collegi provinciali e del collegio nazionale degli amministratori di immobili in condominio)

1. È istituito presso ogni capoluogo di provincia il collegio provinciale degli amministratori di immobili in condominio.

2. È istituito in Roma il collegio nazionale degli amministratori di immobili in condominio.

3. La vigilanza sui collegi di cui ai commi 1 e 2 è esercitata dal Ministro di grazia e giustizia.

Art. 3.

(Istituzione degli albi provinciali)

1. Presso ogni collegio provinciale è istituito un albo professionale degli amministratori di immobili in condominio, al quale sono iscritti coloro che ne abbiano fatto richiesta, che siano in possesso dei requisiti previsti dalla presente legge e siano residenti in un comune della provincia.

Art. 4.

(Requisiti per l'iscrizione all'albo provinciale)

1. Possono chiedere l'iscrizione ad uno degli albi provinciali degli amministratori di immobili in condominio coloro che:

- a) abbiano la maggiore età;
- b) siano cittadini italiani o di altro Stato appartenente all'Unione europea;
- c) godano dei diritti civili;
- d) abbiano conseguito un diploma di istruzione secondaria superiore;
- e) non siano stati condannati con sentenza irrevocabile, nè siano sottoposti a procedimento penale per uno dei delitti di cui all'articolo 13, comma 5, lettera a), e non si trovino nella condizione di cui alla lettera b) del medesimo comma;
- f) abbiano superato l'esame di abilitazione previsto dalla presente legge.

2. L'iscrizione ad altri ordini professionali, determinati con decreto del Ministro di grazia e giustizia, emanato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge avendo riguardo alla idoneità dei relativi profili professionali a garantire un'adeguata preparazione all'esercizio dell'attività di amministratore

di immobili in condominio, abilita all'iscrizione all'albo provinciale di cui all'articolo 3.

Art. 5.

*(Modalità per l'iscrizione
all'albo provinciale)*

1. Le iscrizioni agli albi provinciali non sono limitate nel numero.

2. L'iscrizione all'albo provinciale è deliberata dal consiglio del relativo collegio provinciale entro trenta giorni dalla richiesta; viene formato un fascicolo personale nel quale sono inseriti i documenti presentati, le ricevute dei versamenti ed ogni altra documentazione che si riferisca all'attività dell'iscritto. Il termine previsto può essere interrotto una sola volta con comunicazione motivata e deve essere notificata all'interessato. La richiesta di iscrizione all'albo provinciale deve essere corredata dai documenti che certifichino il possesso dei requisiti di cui all'articolo 4 e dalle ricevute di apposito versamento, quale contributo alle spese generali.

3. I documenti, le eventuali autocertificazioni, l'entità e le modalità del versamento del contributo sono determinate con decreto del Ministro di grazia e giustizia da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 6.

(Esame di abilitazione)

1. L'esame di abilitazione alla professione di amministratore di immobili in condominio è indetto annualmente e si svolge contemporaneamente presso ogni collegio provinciale.

2. L'esame consta di una prova scritta e di due prove orali.

3. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro di grazia e giustizia stabilisce con pro-

prio decreto le materie ed i programmi d'esame.

4. In ogni collegio provinciale il relativo Consiglio nomina per ogni sessione d'esame la commissione esaminatrice, composta da cinque membri, di cui obbligatoriamente deve far parte un rappresentante delle organizzazioni della proprietà edilizia.

5. Per la partecipazione all'esame di abilitazione necessita il possesso dei requisiti di cui alle lettere *a)*, *b)*, *d)* del comma 1 dell'articolo 4 ed aver sostenuto un anno di tirocinio presso un amministratore di immobili in condominio iscritto all'albo.

Art. 7.

(Collegio nazionale)

1. Il collegio nazionale degli amministratori di immobili in condominio è costituito dal consiglio nazionale, dal consiglio direttivo nazionale e dal presidente.

2. Il consiglio nazionale è composto dai presidenti dei collegi provinciali.

3. Il consiglio direttivo nazionale è composto da undici membri ed è eletto dai presidenti dei collegi provinciali nella prima riunione del consiglio nazionale con voto limitato ad uno.

4. Il presidente è eletto nella prima riunione del consiglio direttivo nazionale a maggioranza assoluta dei propri componenti. Sempre nella stessa riunione e con votazioni distinte sono eletti un vice presidente, un segretario ed un tesoriere.

5. In caso di impedimento del presidente, le sue funzioni vengono esercitate dal vice presidente. I componenti del consiglio nazionale durano in carica tre anni e non possono essere rieletti per più di due volte consecutive.

Art. 8.

(Funzioni del consiglio direttivo nazionale)

1. Il consiglio direttivo nazionale degli amministratori di immobili in condominio:

a) ha la rappresentanza generale degli amministratori di immobili in condominio e

la facoltà di promuovere iniziative per la tutela della categoria, per il miglioramento dell'esplicazione dell'attività professionale e per la formazione e l'aggiornamento;

b) è l'organo di seconda istanza nei confronti delle decisioni dei consigli dei collegi provinciali, relative ai provvedimenti disciplinari ed alla tenuta degli albi;

c) approva l'entità del contributo annuale fissato dai consigli dei collegi provinciali ed i diritti di segreteria per il deposito dei verbali di assemblea e per altri servizi prestati;

d) può predisporre pubblicazioni anche periodiche, per l'informazione degli iscritti ai collegi ed il loro aggiornamento.

Art. 9.

(Il consiglio del collegio provinciale)

1. Il consiglio del collegio provinciale degli amministratori di immobili in condominio è composto da nove membri eletti dagli iscritti all'albo provinciale, a scrutinio segreto e con voto limitato ad uno.

2. Il consiglio provinciale elegge tra i suoi componenti un presidente, un vice presidente, un segretario ed un tesoriere.

3. In caso di impedimento del presidente le relative funzioni vengono svolte dal vice presidente.

4. Il consiglio provinciale rimane in carica per tre anni ed i suoi componenti non sono rieleggibili per più di due volte consecutive.

Art. 10.

(Funzioni del consiglio del collegio provinciale)

1. Il consiglio del collegio provinciale degli amministratori di immobili in condominio:

a) provvede alla tenuta dell'albo di cui all'articolo 3;

b) fissa il contributo annuale, che sottopone all'approvazione del consiglio direttivo nazionale, che gli iscritti all'albo devono versare al collegio provinciale per assicurare il finanziamento della sua attività, per la quota spettante al collegio nazionale e per il finanziamento degli esami di abilitazione;

c) esercita le funzioni in materia disciplinare e le altre attribuitegli dalla legge;

d) può promuovere iniziative di formazione ed aggiornamento nell'interesse dell'incremento di professionalità dei propri iscritti.

Art. 11.

(Nomina ad amministratore)

1. L'iscritto ad un albo provinciale deve depositare presso il relativo collegio copia autenticata della delibera dell'assemblea condominiale con la quale è nominato amministratore, affinché sia inserita nel fascicolo personale.

2. Contestualmente al deposito della delibera condominiale di nomina ad amministratore, l'iscritto deposita apposita fidejussione bancaria assicurativa a garanzia. La fidejussione è proporzionata al bilancio condominiale, e la percentuale rispetto al bilancio e le relative modalità sono determinate con decreto del Ministro di grazia e giustizia, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. La fidejussione di cui al comma 2 è sottoscritta a beneficio del collegio provinciale e sarà da questo incassata per risarcire eventuali danni causati dall'amministratore al condominio.

4. Il mancato deposito della fidejussione comporta l'automatica cancellazione dall'albo.

Art. 12.

(Procedimento disciplinare)

1. L'azione disciplinare nei confronti degli iscritti all'albo provinciale degli amministratori di immobili in condominio è promossa dal presidente del consiglio del collegio provinciale.

2. All'incolpato è immediatamente notificato per iscritto l'inizio dell'azione disciplinare ed il medesimo deve essere sentito dal presidente o dal consiglio del collegio provinciale e può farsi assistere da un difensore di fiducia.

3. Il procedimento disciplinare è sospeso nel caso di una contemporanea pendenza di un procedimento penale per fatti anche in parte coincidenti. Il procedimento disciplinare non viene sospeso a seguito del provvedimento di revoca dell'amministratore di cui all'articolo 1129 del codice civile.

4. Le sanzioni disciplinari sono irrogate con specifica deliberazione del consiglio del collegio provinciale, riunito con la presenza della maggioranza dei suoi membri.

5. Avverso le decisioni del consiglio del collegio provinciale in materia disciplinare è sempre ammesso ricorso, anche per ragioni di merito, al consiglio direttivo nazionale. Il ricorso è proposto, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data di notifica all'interessato della decisione presa. Per il procedimento dinanzi al consiglio direttivo nazionale si osservano le disposizioni di cui al comma 2.

Art. 13.

(Sanzioni disciplinari)

1. Le sanzioni disciplinari sono:

- a) l'ammonizione scritta;
- b) la censura, con penale fino a lire 2.000.000;
- c) la sospensione dall'esercizio professionale, da un minimo di due mesi ad

un massimo di dodici mesi, con una penale da lire 2.000.000 a lire 12.000.000;

d) la radiazione dall'albo con l'incasso di tutte le polizze di garanzia.

2. L'ammonizione scritta è comminata in caso di mancanze lievi, di negligenza nel proprio operato e di inesattezze non gravi nella contabilità condominiale.

3. La censura è comminata nel caso di mancanze non lievi, di inazione colpevole, di gravi inesattezze nella contabilità condominiale, di mancato rendiconto e di cumulo di tre ammonizioni. Essa comporta la non rinnovabilità alla scadenza del mandato annuale di amministratore del condominio nei confronti del quale sono state commesse le infrazioni.

4. La sospensione è comminata oltre che nei casi previsti dal codice penale, nel caso di interdizione dai pubblici uffici per una durata non superiore ai tre anni.

5. La radiazione dall'albo è comminata:

a) nel caso l'iscritto sia stato condannato con sentenza irrevocabile per ogni delitto non colposo e per il quale la legge stabilisce la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;

b) nel caso in cui l'iscritto sia stato condannato con sentenza definitiva all'interdizione dai pubblici uffici per un periodo superiore a tre anni.

6. La condanna con sentenza irrevocabile per reati diversi da quelli indicati al comma 5, lettera a), può dar luogo all'applicazione delle sanzioni dell'ammonizione, della censura e della sospensione.

7. A seguito della sanzione della radiazione può essere richiesta la reinscrizione dopo cinque anni dal momento in cui la radiazione è divenuta definitiva. Sulla domanda di reinscrizione decide il consiglio del collegio provinciale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento di rigetto della domanda di reinscrizione l'interessato può presentare ricorso al consiglio direttivo

nazionale nel termine di quindici giorni dalla data di notifica del provvedimento.

8. Le entrate derivanti dalle penali di cui al comma 1, lettere *b)* e *c)* dell'articolo 13 della presente legge verranno utilizzate dal collegio provinciale per attività formative e di aggiornamento.

Art. 14.

(Sospensione cautelare)

1. In pendenza di un procedimento penale che comporti la radiazione dall'albo o disciplinare, il consiglio del collegio provinciale può deliberare la sospensione cautelare dell'incolpato, dopo averlo in ogni caso sentito.

2. Avverso il procedimento di sospensione cautelare, l'interessato può proporre ricorso al consiglio direttivo nazionale entro quindici giorni dalla notifica del suddetto provvedimento.

3. La sospensione cautelare cessa alla conclusione del procedimento disciplinare. Qualora l'interessato sia sottoposto a procedimento penale, la sospensione cautelare deve essere comunque revocata, anche in pendenza del provvedimento disciplinare, entro due anni dalla data in cui la sentenza è divenuta irrevocabile.

4. Nel procedimento per l'applicazione della sospensione cautelare si osservano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 12.

Art. 15.

(Norme transitorie per l'istituzione dei collegi)

1. In ogni provincia, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, è costituito, con decreto del Ministro di grazia e giustizia su proposta del presidente del tribunale del capoluogo di provincia, un consiglio provvisorio del collegio degli amministratori di beni immobili in condomi-

nio. Nel caso nella provincia vi siano più circoscrizioni di tribunale, il presidente del tribunale del capoluogo avrà cura di sentire i colleghi delle altre circoscrizioni. I consigli provvisori dei collegi provinciali provvedono all'iscrizione all'albo di coloro che ne fanno richiesta ed alle incombenze in ordine agli esami di abilitazione.

2. A Roma è costituito un consiglio direttivo nazionale provvisorio entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro di grazia e giustizia.

3. I componenti dei consigli provvisori di cui al presente articolo saranno scelti tra coloro che esercitano la professione di amministratore di immobili in condominio e tra i professionisti iscritti agli albi professionali, di cui al comma 2 dell'articolo 4.

4. I consigli provvisori resteranno in carica fino alla elezione dei consigli ordinari e comunque non oltre diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 16.

(Norme transitorie per lo svolgimento delle funzioni di amministratore di immobili in condominio)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 1, si applicano trascorsi diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro di grazia e giustizia stabilisce con proprio decreto:

a) la data della prima sessione di esame di abilitazione alla professione di amministratore di immobili in condominio, che deve aver luogo entro i sei mesi successivi. Nella prima sessione di esame non è richiesto il requisito del tirocinio, di cui al comma 5 dell'articolo 6;

b) la data di una sessione speciale dell'esame di abilitazione, da tenersi nei tre mesi successivi, riservata a coloro che alla

data di entrata in vigore della presente legge risultino amministratori di immobili in condominio da almeno tre anni e che amministrino almeno quattro condomini o almeno cinquanta unità immobiliari. La prova dell'esame di abilitazione riservata consisterà in un solo colloquio orale e per l'ammissione all'esame, come per l'eventuale successiva iscrizione all'albo, non è richiesto il titolo di studio di istruzione secondaria superiore.

3. Il Ministro di grazia e giustizia, con i decreti di cui alle lettere *a)* e *b)* del comma 2, stabilisce le materie d'esame, i criteri di nomina e gli emolumenti dei commissari d'esame.

Art. 17.

(Regolamento di esecuzione)

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge è emanato un regolamento per disciplinarne l'esecuzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera *a)*, della legge 23 agosto 1988, n. 400.

