

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **BEORCHIA, MANCINO, SAPORITO, PACINI,**
e **RUFFINO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 NOVEMBRE 1983

Istituzione dell'elenco degli amministratori di condominio

ONOREVOLI SENATORI. — Già nella precedente legislatura 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.

Per altro 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, eccetera) 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 « condomi-

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

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

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

Art. 2.

Spetta agli amministratori di condominio iscritti nell'elenco l'amministrazione di condominio negli edifici.

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.

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 particolari cognizioni giuridiche, tecniche e amministrative accertate dal comitato per la tenuta dell'elenco.

Art. 4.

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.

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

Art. 5.

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

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, contabili e amministrative.

Art. 6.

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.

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.

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.

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.

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 15 milioni per l'esercizio 1984, si farà fronte per l'esercizio stesso mediante riduzione di pari importo degli stanziamenti iscritti nel capitolo 6856 dello stato di previsione della spesa 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 anni finanziari.

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