

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2005

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SANGUINETI, ANDÒ, BIONDI, FARAGUTI, MANFREDI,  
BONFATTI PAINI, FORLEO, ARTIOLI, BAGHINO, BREDA,  
BRUNO ANTONIO, BUFFONI, D'AMATO CARLO, FERRA-  
RINI, MACCHERONI, PIERMARTINI, POTÌ, RIDI, ZOPPI**

*Presentata il 2 dicembre 1987*

### Istituzione dell'albo degli amministratori condominiali

ONOREVOLI COLLEGHI! — Già nelle precedenti legislature, in entrambi i rami del Parlamento, dal 1974 furono presentate proposte di legge che avevano per oggetto la istituzione dell'albo degli amministratori immobiliari, e nella VII legislatura, precisamente nel 1978, le proposte n. 613 e 856 furono discusse dalla Commissione Giustizia del Senato e fu dato mandato al Senatore Luberti di riferire favorevolmente. Nella VIII legislatura fu approvato nuovamente al Senato in Commissione il progetto di legge n. 166 anche nella IX legislatura fu presentata una proposta di legge in materia.

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 regolamenta-

zione 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 di cui deve far fronte un amministratore condominiale. Ci sono ormai (potremmo pensare alle leggi prevenzione incendi e risparmio energetico) 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 a volte sulla più vasta comunità generale. Recentemente la stampa nazionale ne ha ampiamente riferito sollecitando una regolamentazione a tutela dell'utente condominiale.

Il fenomeno della diffusione, la mancanza di una garanzia pubblica alle spalle dell'amministratore condominiale fanno sì che tale compito venga svolto in funzione più di secondo lavoro che autentica organizzazione professionale. E sovente anche da persone già penalmente perseguite per reati contro il patrimonio. Non riteniamo, come risulta dalla presente proposta di legge di dover escludere l'attività di amministratore condominiale per coloro che già svolgono una diversa attività, come d'altra parte accade anche per gli 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 di un 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 a quella prestata in via principale.

L'articolato che si presenta vuole affrontare il problema e cercare di risolverlo senza appesantimento conseguente alla istituzione di complessi organismi.

Non va d'altra parte dimenticata l'esistenza di funzioni associative a dimensione nazionale (basterà ricordare l'Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari (ANAI) fondata nel 1970 e l'Associazione Italiana Amministratori Condominii e Immobili (AIACI) fondata nel 1974, 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.

La proposta di legge che si presenta intende, senza macchinose procedure, predisporre ed offrire delle garanzie che oggi mancano e che sono viceversa essenziali nell'interesse dell'utente condomino. Giova a tal proposito ricordare che il legislatore già nel codice del 1942 riteneva opportuno disciplinare, in qualche modo questa attività, all'epoca agli albori, legiferando « la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro » (articolo 1129, quarto comma) norma decaduta a seguito dell'abrogazione delle Corporazioni. 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 e la tutela patrimoniale dell'utente, attraverso l'obbligo di fornire garanzie, anche fidejussorie;

c) l'evidenziazione sotto il profilo fiscale di una attività che presenta una notevole rilevanza oggi quasi del tutto non soggetta ad imposizione fiscale, con conseguente recupero da parte dello Stato delle zone di evasione;

d) la possibilità di assorbimento di alcune decine di migliaia di giovani diplomati e laureati che oggi ingrossano le file dei disoccupati intellettuali.

L'articolato prevede infine alcune norme di carattere transitorio con le quali si riconosce il valore o di prove tecniche già in precedenza sostenute, ovvero di una attività già prestata a carattere continuativo.

Nel quadro di una società che è chiamata con sempre maggiore frequenza a fronteggiare fenomeni innovativi di generalizzato interesse, si ritiene indispensabile far fronte a tali esigenze con organismi che non siano rimessi alla causale improvvisazione ma che rispondano ad accertate qualità ed attitudini di prepara-

zione tecnica in relazione ai compiti che si devono svolgere. Per questo riteniamo che l'istituzione dell'albo risponda appunto a tali esigenze anche sociali. Né d'altra parte v'è sottaciuto che l'Italia è l'unico

paese della Comunità europea in cui, è libera l'improvvisazione nella gestione del patrimonio immobiliare, mentre gli altri paesi della CEE hanno da tempo regolamentato tale professione.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Presso ogni corte d'appello è istituito l'albo degli amministratori di edifici in condominio e di immobili in genere.

## ART. 2.

1. Spetta agli amministratori iscritti nell'albo, l'amministrazione dei beni di cui all'articolo 1.

2. L'onorario viene proposto dal Consiglio nazionale dell'albo ed approvato dagli organismi competenti.

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

*a)* quando i condomini sono meno di cinque;

*b)* quando l'amministratore è scelto fra gli stessi condomini;

*c)* quando egli risulta iscritto in un albo professionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815, che contempra tali mansioni.

## ART. 3.

1. Possono essere iscritti nell'albo coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

*a)* essere cittadino italiano o di altro Paese della Comunità economica europea;

*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'albo;

e) fornire apposite garanzie, anche con polizza fidejussoria, a tutela degli utenti, in conformità a quanto stabilito dal comitato per la tenuta dell'albo.

#### ART. 4.

1. L'albo è tenuto dal collegio distrettuale degli amministratori dei beni di cui all'articolo 1, che è composto in osservanza del regolamento da emanarsi dal Ministro di grazia e giustizia con proprio decreto, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

2. Detto regolamento deve prevedere: il numero dei componenti del collegio medesimo, proporzionale agli iscritti, le modalità di elezione, la durata in carica, i motivi di incompatibilità, le norme transitorie in attesa del primo insediamento del collegio, ogni altra norma occorrente per il funzionamento.

#### ART. 5.

1. L'iscrizione all'albo viene conseguita, su domanda al collegio di cui all'articolo 4, alle seguenti condizioni:

a) essere iscritto in un albo professionale di cui alla lettera c) del comma 3 dell'articolo 2;

b) superare un esame di idoneità bandito periodicamente dal presidente della corte di appello, con le modalità previste da un successivo decreto ministeriale, da emanarsi entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. La commissione esaminatrice è nominata dal presidente della corte di appello ed è composta da un magistrato da lui designato che la presiede, da due esperti nelle materie giuridiche, e da due iscritti da almeno tre anni nell'albo di cui alla presente legge.

3. Nel periodo transitorio i due iscritti nell'albo sono scelti fra quelli di provata esperienza professionale.

## ART. 6.

## 1. Comportano la radiazione dall'albo:

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.

2. Oltre ai casi di sospensione dall'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.

1. Fino all'avvenuto espletamento dell'esame di cui all'articolo 5 che deve aver luogo entro un anno dalla pubblicazione del regolamento di cui all'articolo 4, l'attività di amministratore può essere continuata da coloro che già la svolgono.

2. Entro il termine di cui al comma 1 possono essere iscritti all'albo, su loro domanda da inoltrarsi al collegio di cui all'articolo 4, coloro che dimostrino:

a) di avere frequentato, alla data di entrata in vigore della presente legge con risultato positivo, appositi corsi di istruzione professionale per amministratore promossi da enti o associazioni a carattere nazionale;

b) di avere esercitato, alla data di entrata in vigore della presente legge da almeno cinque anni, attività di amministratore intendendosi per tale chi abbia amministrato contemporaneamente al-

meno cinque edifici in condominio. Tali accertamenti sono di competenza della commissione di cui all'articolo 5.

3. Il richiedente deve allegare alla domanda di iscrizione, la ricevuta della tassa di concessione governativa, di cui all'articolo 8.

#### ART. 8.

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione delle disposizioni della presente legge, si fa fronte a valere sugli introiti annui provenienti dal pagamento della tassa di concessione governativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 641, e successive modificazioni e integrazioni, stabilite in lire 100.000 per l'esercizio 1988.

2. Il Ministero delle finanze è autorizzato a provvedere con proprio decreto, e di concerto con il Ministro del tesoro e con il Ministro di grazia e giustizia, all'adeguamento annuale dell'importo della suddetta tassa governativa, in modo che il ricavato compensi gli oneri corrispondenti al mantenimento degli organi di cui agli articoli 4 e 5.