

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2410

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BORGOGLIO, DI DONATO, DIGLIO, MILANI,
FIANDROTTI, ROTIROTI**

Presentata il 2 marzo 1988

**Istituzione dell'Ordine nazionale degli amministratori
di stabili in condominio**

ONOREVOLI COLLEGHI! — È indispensabile procedere ad una sistemazione dei problemi riguardanti i condomini abitativi specie per quello che riguarda i rapporti fra condomini e amministratori degli stabili. Finora la materia è stata regolata in modo insufficiente.

A tale carenza si è voluto e si vuole ovviare tramite l'istituzione dell'Ordine nazionale degli amministratori di stabili in condominio, mirando alla formazione di amministratori all'altezza del compito loro affidato, sicuri nell'etica lavorativa e tranquilli nel meritato compenso lavorativo.

Infatti solo attraverso l'Albo può effettuarsi completamente la tutela economica e previdenziale degli amministratori.

In primo luogo va puntualizzato che quando si parla di Albo professionale (o meglio di Ordine nazionale) è implicita la creazione di una diversità di qualificazione fra gli iscritti all'Albo stesso; diver-

sità che non deve assolutamente vietare il passaggio da una qualifica all'altra quando ne sussistono le condizioni richieste (da ciò l'Albo è definito libero ed aperto); ma tale diversità deve sussistere nel momento che una data qualificazione esiste nell'atto d'iscrizione all'Albo.

Infatti: il merito, l'anzianità, l'impegno sostenuto e dimostrato, il tempo pieno e parziale impiegato, la preparazione e la specializzazione come requisiti e condizioni naturali di differenziazione e l'Albo dove evidenziarli altrimenti non è più Albo ossia esso viene meno alla sua funzione di ordine e di tutela di una categoria professionale.

Il professionista esercitante acquisita una « fiducia pubblica » e di questa fiducia si deve fissare e conoscere il coefficiente valutativo, poiché solo così scatta per l'amministratore il diritto al compenso garantito ed equiparato al lavoro espletato ossia scatta il diritto al tariffa-

rio professionale, non solo ma se la prestazione ai sensi del codice civile deve rimanere anche gratuita, questa sarà limitata all'amministratore-condomino, che non sarà abbandonato a se stesso, ma seguito e guidato dalle associazioni di categoria.

Il presente e necessario chiarimento di fondo sull'Ordine nazionale degli amministratori condominiali apre il discorso, breve ma incisivo, sulle « finalità » e sulle « caratteristiche » dello schema di legge in questione.

Finalità, che si concretizzano:

1) nell'istituzione di un Albo professionale per una dignità e per una identità giuridica della figura dell'amministratore di stabile in condominio;

2) nella disciplina, tutela e controllo (anche fiscale) dell'attività dell'amministratore;

3) nell'istituzione di una Cassa di previdenza e di assistenza per l'amministratore condominiale;

4) nell'istituzione di un ufficio per la custodia e per l'archiviazione del registro dei verbali assembleari e dei documenti amministrativi condominiali connessi;

5) nell'istituzione di corsi di qualificazione professionale e di patronato.

Caratteristiche, che si sintetizzano:

1) nel fissare la sede del Consiglio nazionale dell'Ordine presso il Ministero

del lavoro e della previdenza sociale, i consigli regionali presso l'Ispettorato del lavoro del capoluogo di regione, i consigli provinciali presso l'Ispettorato del lavoro delle rispettive province provvedendo essi stessi a fornire l'ufficio e l'attrezzatura adeguata anche elevando l'ANASC ad ente autonomo;

2) nel determinare l'entrata in vigore della legge alla scadenza del ventiquattresimo mese dalla sua pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*, così che nel periodo corrente la rappresentanza degli amministratori è affidata agli organi in carica dell'ANASC, i quali d'intesa con il Ministro del lavoro e della previdenza sociale, provvedono alla redazione delle norme di attuazione della presente legge e che saranno emanate con decreto ministeriale; nel contempo i rappresentanti dell'Associazione nazionale degli amministratori di stabili in condominio (ANASC), unitamente ai rappresentanti dell'Associazione della proprietà edilizia, formuleranno le norme relative alla più corretta ed efficace tenuta dei registri dei verbali delle assemblee condominiali, alle modalità e formalità del rendiconto, alla tenuta e conservazione dei documenti, nonché ai poteri e limiti dei diritti e dei doveri dei condomini nei confronti degli amministratori e quanto altro necessario per uniformare l'attività amministrativa a norme possibilmente comuni per tutto il territorio nazionale ai fini di un equilibrato armonico svolgimento dell'attività d'amministrazione condominiale.

PROPOSTA DI LEGGE

—

CAPO I.

ALBO

ART. 1.

1. È costituito l'Ordine nazionale degli amministratori di stabili in condominio sottoposto alla vigilanza del Ministero del lavoro e della previdenza sociale; esso comprende l'albo e l'elenco speciale.

ART. 2.

1. L'albo è a ruolo aperto, le iscrizioni non sono limitate nel numero e non sono sottoposte a particolari condizioni vincolative.

ART. 3.

1. L'albo comprende un elenco speciale di amministratori di stabili in condominio.

ART. 4.

1. La cura dell'albo è affidata all'Associazione nazionale amministratori stabili in condominio (ANASC) con sede centrale in Roma.

ART. 5.

1. L'ufficio curatore dell'albo per tale suo compito istituisce, oltre alla sede centrale, delle sedi provinciali e comunali.

CAPO II.

ORDINE PROFESSIONALE

ART. 6.

1. L'attività dell'amministratore si distingue in professionale e in occasionale.

2. L'attività è professionale se svolta con continuità e con esclusività e si denomina qualificata.

3. L'attività è occasionale sia se svolta con continuità e senza esclusività e sia se svolta senza continuità e senza esclusività e si denomina abilitata nel primo caso, abilitante nel secondo caso.

ART. 7.

1. L'attività è considerata svolta con continuità quando, superato un biennio di amministrazione condominiale, non presenta interruzioni successive della durata minima di due anni.

2. L'attività è considerata svolta con esclusività quando non è attuata contemporaneamente ad altra attività remunerata da rapporto d'impiego e di altra dipendenza a remunerazione fissa e stipendiata.

3. La esclusività della professione è dimostrata da dichiarazione responsabile dello stesso amministratore e dalla mancanza di denuncia da parte dei condomini amministrati, del privato cittadino casualmente informato del fatto, del datore di lavoro e degli uffici detentori degli albi professionali e delle pubbliche autorità circa altra attività professionale svolta dall'amministratore stesso.

4. La condizione di pensionato non turba la esclusività dell'attività di amministratore.

ART. 8.

1. In seno all'albo è costituito un elenco speciale riservato a coloro che svolgono oltre all'attività di amministratore di stabile in condominio anche altra attività professionale non di dipendenza, ma autonoma e regolata da altri albi professionali.

CAPO III.

ISCRIZIONE

ART. 9.

1. Chiunque voglia esercitare professionalmente e anche occasionalmente l'attività di amministratore di stabile in condominio deve iscriversi nell'albo e nell'elenco speciale degli amministratori.

2. La mancata iscrizione rende l'indempiente colpevole di esercizio abusivo di professione con tutte le conseguenze di legge oltre all'immediato annullamento del mandato assembleare ad amministrare.

ART. 10.

1. L'iscrizione all'albo e all'elenco avviene su istanza della parte interessata con il deposito, presso l'ufficio curatore dell'albo, di copia autentica del verbale di assemblea condominiale di nomina ad amministratore, nei termini di trenta giorni dalla nomina. L'autentica va effettuata da notaio o dall'ufficio custode del registro dei verbali assembleari.

ART. 11.

1. L'iscrizione dell'amministratore qualificato avviene dopo che questi ha superato sei anni di gestione amministrativa condominiale nel grado di abilitato e

dopo aver partecipato ad un corso professionale di qualificazione tenuto presso un'associazione riconosciuta di categoria oppure con anzianità successiva al suindicato sessennio per un tempo di otto anni sempre di gestione amministrativa condominiale e sempre che l'attività sia svolta con esclusività.

ART. 12.

1. L'attestato di qualificazione può essere rilasciato a seguito di frequenza di corso professionale dell'ente abilitato a tenere il corso stesso oppure a seguito di anzianità dall'ufficio curatore dell'albo.

ART. 13.

1. L'iscrizione dell'amministratore abilitato avviene dopo che questi ha superato due anni di gestione amministrativa condominiale nel grado di abilitante ed ha raggiunto il numero di otto condomini amministrati.

2. La permanenza in tale grado professionale è indicata in sei anni di gestione amministrativa condominiale.

ART. 14.

1. L'iscrizione dell'amministratore abilitante avviene dopo che questi ha depositato presso l'ufficio curatore dell'albo copia autentica del verbale di assemblea condominiale di nomina ad amministratore.

2. La permanenza in tale grado professionale è indicata in due anni di gestione amministrativa condominiale e nel caso che non si superi il numero di otto condomini amministrati.

CAPO IV.

FUNZIONE DISCIPLINARE — CONTRIBUTI — CUSTODIA DEI REGISTRI DEI VERBALI D'ASSEMBLEA

ART. 15.

1. L'ufficio detentore dell'albo, tramite apposito organo, esercita potere disciplinare nei confronti dell'amministratore inadempiente in caso di mancato rendiconto annuale in sede di amministrazione condominiale, raddoppiando gli anni di permanenza nel grado professionale occupato, disponendone la radiazione in caso di recidiva e di convocazione assembleare di rendiconto senza divulgazione delle spese e delle relative ripartizioni il tutto comprovato dalle documentazioni di revoca giudiziaria oltre ad altri provvedimenti previsti dalla legge come motivo di revoca.

ART. 16.

1. Il contributo annuale di albo e di elenco è proporzionato al numero di condomini amministrati.

2. L'ammontare del contributo, come degli altri diritti d'iscrizione, è determinato dall'ufficio detentore dell'albo.

ART. 17.

1. La custodia dei registri dei verbali di assemblea di condominio, unitamente ai documenti condominiali, per legge necessari a documentare la regolarità dell'assemblea, la validità del deliberato e il comportamento contabile e amministrativo dell'amministratore, è affidato a sezione separata dell'ufficio curatore dell'albo.

CAPO V.

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 18.

1. Gli amministratori già esercitanti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono iscritti d'ufficio nel grado e nella qualifica documentata da loro stessi a mezzo delle copie autentiche dei verbali di assemblea condominiale di nomina ad amministratore.

ART. 19.

1. L'organo dotato di potere disciplinare è costituito dal consiglio degli amministratori eletto ogni tre anni uninominalmente tra gli amministratori qualificati per ogni provincia da tutti gli amministratori iscritti all'albo e all'elenco speciale di quella provincia.

2. Nella sede centrale dell'ufficio curatore dell'albo, il consiglio degli amministratori è allargato al consiglio direttivo nazionale dell'ANASC con funzione disciplinare sugli organi disciplinari provinciali.

ART. 20.

1. Con successivi provvedimenti aventi forza di legge sarà regolamentata la sezione dell'ufficio incaricato alla custodia dei registri dei verbali delle assemblee condominiali e documenti annessi, la normativa di collegamento fra la sede centrale e le sedi provinciali, e comunali dell'ufficio curatore dell'albo nonché la normativa particolareggiata di funzionamento dei consigli degli amministratori con la determinazione dei loro specifici poteri e doveri.