

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 5699

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**D'AMATO CARLO, D'ADDARIO**

*Presentata il 24 maggio 1991*

### Istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio

ONOREVOLI COLLEGHI! — Più volte, in questa legislatura e nelle precedenti ed in entrambi i rami del Parlamento, sono state presentate proposte e disegni di legge che hanno per oggetto la istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio.

Alcune di esse, in particolare nella VII legislatura e nella VIII legislatura, trovano favorevole accoglienza nella Commissione giustizia del Senato: ci si riferisce alle proposte atti Senato nn. 613 e 856 discusse nel 1978 con impegno al senatore Ruberti di riferire favorevolmente in aula e all'approvazione in Commissione giustizia, e a un disegno di legge di analogo tenore esaminato nella ottava legislatura (atto Senato n. 166).

Ciò dimostra che esiste nel Paese la sensibilità a dare un contenitore giuridico

all'attività degli amministratori degli stabili in condominio per l'importanza e l'enorme diffusione del condominio, che negli ultimi anni è divenuto uno dei momenti più significativi dell'edilizia nelle città e che investe aspetti di rilevanza, oltre che urbanistica, anche sociale.

Per cui, di fronte ad un settore deregolamentato che presenta modelli ed aspetti di formulazione e di comportamenti variegati, occorre dare normative che consentano agli amministratori degli stabili di avere riconosciuta la loro professionalità e nel contempo che garantiscano alla cospicua parte di utenti e di abitanti di stabili in condominio un riferimento amministrativo e gestionale scelto all'interno di un albo formalmente riconosciuto dallo Stato nelle sue più ampie articolazioni.

Infatti, le formalità che incontra un amministratore nella gestione di un condominio sono estremamente onerose sia dal punto di vista della qualità che della quantità, comportando aspetti civili, fiscali e penali anche direttamente imputabili all'amministratore stesso.

Tra l'altro l'enorme diffusione del fenomeno comporta che molti condomini siano gestiti da amministratori senza adeguata preparazione, il che spesse volte determina danni e ricadute negative sui condomini stessi.

Più volte, la stessa stampa nazionale e le stesse organizzazioni degli amministratori immobiliari, in particolare l'Associazione nazionale amministratori immobiliari (ANAI) e l'Associazione italiana amministratori condomini ed immobili (AIA-CI) hanno sollecitato a garanzia e dei condomini e degli amministratori stessi una regolamentazione del settore.

La presente proposta vuole garantire contemporaneamente e la tutela dei condomini e la professionalità degli amministratori, consentendo, tra l'altro, alle organizzazioni di categoria di predisporre una serie di momenti formativi ed informativi atti a garantire tutti gli aspetti di un fenomeno di così vasta portata.

La proposta di legge rimanda ai Ministri di grazia e giustizia, e del lavoro e della previdenza sociale, la predisposizione dei relativi decreti per l'attuazione degli albi regionali dove saranno previsti gli adempimenti e i requisiti minimi per accedere all'iscrizione all'albo, tenuto conto anche delle disposizioni di cui all'articolato della presente proposta.

Onorevoli colleghi, con questa proposta che autorizza, tra l'altro, i Ministri a decretare la normativa per l'istituzione degli albi degli amministratori di stabili in condominio, si vuole affrontare con agilità e con snellezza un problema che ormai è divenuto improcrastinabile e che determina grande attenzione in tutta la comunità nazionale, in particolare tra coloro che abitano nelle realtà urbane.

È compito del legislatore dettare il quadro ed il contesto giuridico nel quale debbono nascere le regole che garantiscano da una parte tutela e sicurezza per gli amministrati e dall'altra professionalità per gli amministratori, per cui vi si prega di approvare questa proposta in tempi rapidi prima che la fine della legislatura la faccia decadere.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ART. 1.

1. Il Ministro di grazia e giustizia ed il Ministro del lavoro e della previdenza sociale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio decreto, stabiliscono i requisiti e le formalità per l'istituzione di albi regionali di amministratori di stabili in condominio.

### ART. 2.

1. Gli albi regionali di cui all'articolo 1 sono aperti a tutti coloro in possesso dei requisiti di cui ai decreti previsti al medesimo articolo 1.

### ART. 3.

1. È consentita l'iscrizione all'albo anche a coloro che esercitano l'attività di amministratore in stabili in condominio, in via occasionale e a tempo parziale.

2. Agli amministratori che gestiscono più di due condomini non è consentita l'attività di gestione occasionale ed a tempo parziale.

### ART. 4.

1. Chiunque esercita professionalmente o occasionalmente l'attività di amministratore in stabili in condominio deve essere iscritto agli albi di cui all'articolo 1.

**ART. 5.**

1. Per l'iscrizione all'albo degli amministratori l'interessato dovrà produrre documentazione di frequenza ad un corso di formazione organizzato per amministratori di stabili in condominio.

**ART. 6.**

1. Vengono iscritti agli albi regionali, nella prima applicazione della presente legge, gli amministratori di stabili in condominio che hanno esercitato l'attività di amministratore per almeno tre anni, prima della data di entrata in vigore della presente legge.