

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1259

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MAURIZIO BALOCCHI, BOSSI, ANGHINONI, AIMONE PRINA, ARRI-
GHINI, ASQUINI, BAMPO, BERTOTTI, BONATO, BORGHEZIO, BRAM-
BILLA, CALDEROLI, CASTELLI, CASTELLANETA, COMINO, CONCA,
DOSI, FARASSINO, FLEGO, FORMENTI, FORMENTINI, FRAGASSI, FRON-
TINI, GNUTTI, ALDA GRASSI, LATRONICO, LAZZATI, MAGISTRONI,
MAGNABOSCO, ANTONIO MAGRI, GIANMARCO MANCINI, MARONI,
MATTEJA, MAZZETTO, MEO ZILIO, METRI, MICHIELON, NEGRI, ON-
GARO, LEONI ORSENIGO, OSTINELLI, PADOVAN, PERABONI, PETRINI,
PIOLI, PIVETTI, POLLI, PROVERA, ROCCHETTA, MARIA CRISTINA
ROSSI, LUIGI ROSSI, ORESTE ROSSI, SARTORI, TERZI, VISENTIN**

Istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio

Presentata l'8 luglio 1992

ONOREVOLI COLLEGI! — 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 n. 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.

Nella X legislatura la Commissione giustizia della Camera approvò in sede legislativa l'atto Camera n. 2005 nella seduta del 30 gennaio 1992 in un testo unificato con altre proposte di legge.

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 leggi di prevenzione incendi e di 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 condomino.

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 di 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 quelli 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'ANAI (Associazione nazionale amministratori immobiliari), fondata nel 1970, e l'AIACI (Associazione italiana amministratori condomini e immobili), 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 civile del 1942, riteneva opportuno disciplinare in qualche modo questa attività, all'epoca agli albori, stabilendo che « 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. Gli 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) 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 casuale

improvvisazione ma che rispondano ad accertate qualità ed attitudini di preparazione 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 va 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.

(Istituzione dei collegi distrettuali e del collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio).

1. È istituito presso ogni capoluogo di distretto di corte d'appello il collegio distrettuale degli amministratori di stabili in condominio.

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

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

ART. 2.

(Istituzione dell'albo distrettuale degli amministratori di stabili in condominio).

1. Presso ogni collegio distrettuale è istituito un albo professionale degli amministratori di stabili in condominio al quale sono iscritti coloro che, essendo in possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'articolo 5, hanno presentato la relativa richiesta e sono residenti in uno dei comuni compresi nel distretto di corte d'appello.

ART. 3.

(Ambito territoriale dell'attività degli iscritti agli albi distrettuali).

1. Gli iscritti agli albi distrettuali di cui all'articolo 2 esercitano la loro attività nell'ambito del relativo distretto di corte d'appello.

2. Il collegio distrettuale può autorizzare gli iscritti che ne facciano richiesta ad esercitare la loro attività anche nel

territorio di un distretto di corte d'appello limitrofo, previo nulla osta rilasciato dal consiglio del collegio distrettuale interessato.

ART. 4.

(Attività professionale).

1. L'attività di amministratore di stabili in condominio è riservata ai soggetti iscritti ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2. Può comunque essere nominato amministratore uno dei condomini o degli inquilini dello stabile amministrato, anche se non iscritto ad uno dei predetti albi.

2. L'iscrizione ad uno degli albi distrettuali non è richiesta per svolgere le funzioni di curatore speciale ai sensi dell'articolo 65 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile.

ART. 5.

(Requisiti per l'iscrizione all'albo distrettuale).

1. Possono richiedere l'iscrizione ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2 coloro che:

a) hanno compiuto il diciottesimo anno di età;

b) sono cittadini italiani o di altro Stato appartenente alle Comunità europee;

c) hanno il godimento dei diritti civili;

d) hanno conseguito il diploma di istruzione secondaria superiore;

e) hanno superato l'esame di abilitazione di cui all'articolo 7;

f) non sono stati condannati con sentenza irrevocabile né sono sottoposti a procedimento penale per uno dei delitti di cui all'articolo 13, comma 10, lettera a), e non si trovano nella condizione di cui alla lettera b) del medesimo comma 10.

2. L'iscrizione all'albo distrettuale è deliberata dal consiglio del relativo collegio.

3. Le iscrizioni agli albi distrettuali non sono limitate nel numero.

4. All'atto dell'iscrizione all'albo distrettuale il richiedente deve depositare presso il collegio distrettuale:

a) il certificato generale del casellario giudiziale;

b) i certificati dei carichi penali pendenti;

c) il certificato di residenza;

d) il diploma, anche in copia autentica, attestante il titolo di studio posseduto;

e) il certificato attestante il superamento dell'esame di abilitazione di cui all'articolo 7.

5. All'atto dell'iscrizione all'albo distrettuale viene formato un fascicolo personale, nel quale sono inseriti i documenti depositati ai sensi del comma 4, nonché ogni altro documento che si riferisce all'attività dell'iscritto.

ART. 6.

(Nomina ad amministratore).

1. L'iscritto ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2 deve depositare presso il relativo collegio copia autentica della delibera dell'assemblea condominiale con la quale è nominato amministratore. La suddetta delibera è inserita nel fascicolo personale di cui al comma 5 dell'articolo 5.

ART. 7.

(Esame di abilitazione).

1. L'iscrizione ad uno degli albi distrettuali di cui all'articolo 2 è subordinata al superamento di un esame di abilitazione.

2. L'esame di cui al comma 1 è indetto, con cadenza almeno biennale, dal Ministro di grazia e giustizia e consta di una prova scritta e di due prove orali. Il suddetto esame ha luogo presso ogni capoluogo di distretto di corte d'appello.

3. Le commissioni d'esame, una per ogni distretto di corte d'appello, sono nominate dal consiglio del relativo collegio distrettuale.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro di grazia e giustizia stabilisce, con proprio decreto, le materie ed i programmi di esame, nonché le modalità ed i criteri di nomina delle commissioni di cui al comma 3.

ART. 8.

(Costituzione del collegio nazionale).

1. Il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio è composto da un numero di membri pari al numero dei collegi distrettuali.

2. Gli iscritti all'albo di ciascun collegio distrettuale, convocati per la elezione dei componenti del relativo consiglio ai sensi del comma 1 dell'articolo 10, procedono anche alla elezione, a maggioranza semplice, di un componente del collegio nazionale.

3. I componenti del collegio nazionale durano in carica tre anni e non possono essere rieletti per più di una volta, se non sia trascorso un periodo di almeno tre anni dalla data di cessazione dalla carica.

4. La carica di componente del collegio nazionale è incompatibile con quella di componente del consiglio di un collegio distrettuale.

5. Il collegio nazionale, nella sua prima riunione, elegge nel suo seno, con votazioni distinte e a maggioranza assoluta dei propri componenti, un presidente ed un segretario.

6. Nel caso di cessazione, per qualsiasi causa, di un componente del collegio nazionale, il collegio distrettuale rimasto privo di rappresentanza nel collegio nazio-

nale medesimo procede alla elezione del nuovo componente.

ART. 9.

(Funzioni del collegio nazionale).

1. Il collegio nazionale degli amministratori:

a) ha la rappresentanza generale degli amministratori;

b) è organo di seconda istanza rispetto alle decisioni dei consigli dei collegi distrettuali relative a procedimenti disciplinari e alla tenuta degli albi;

c) propone al Ministro di grazia e giustizia le tariffe dei compensi spettanti agli amministratori;

d) approva l'ammontare del contributo annuale fissato dai consigli dei collegi distrettuali.

2. Il collegio nazionale può procedere alla pubblicazione periodica di una rivista per l'informazione degli iscritti agli albi distrettuali.

ART. 10.

(Costituzione del consiglio del collegio distrettuale).

1. Il consiglio del collegio distrettuale degli amministratori di stabili in condominio è composto da undici membri, eletti dagli iscritti al relativo albo a scrutinio segreto e con voto limitato.

2. Il consiglio del collegio distrettuale dura in carica tre anni.

3. Il consiglio del collegio distrettuale elegge nel suo seno un presidente ed un segretario e può delegare lo svolgimento di sue funzioni a singoli componenti. In caso di impedimento del presidente, le relative funzioni sono svolte dal consigliere più anziano per iscrizione all'albo distrettuale e, nel caso di pari anzianità di iscrizione, dal consigliere più anziano per età.

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro di grazia e giustizia stabilisce, con proprio decreto, le modalità di elezione del consiglio del collegio distrettuale.

ART. 11.

(Funzioni del consiglio del collegio distrettuale).

1. Il consiglio del collegio distrettuale degli amministratori di stabili in condominio:

a) provvede alla tenuta dell'albo di cui all'articolo 2;

b) fissa il contributo annuale, da sottoporre all'approvazione del collegio nazionale, che gli iscritti all'albo debbono versare al collegio distrettuale, in modo da assicurare il finanziamento dei costi relativi alle funzioni svolte dal collegio distrettuale stesso e, per la quota spettante, dal collegio nazionale, nonché il finanziamento dei costi derivanti dallo svolgimento degli esami di abilitazione;

c) esercita le funzioni in materia disciplinare ad esso attribuite dalla presente legge.

ART. 12.

(Compensi degli amministratori di stabili in condominio).

1. I compensi spettanti agli amministratori di stabili in condominio sono determinati dal Ministro di grazia e giustizia con proprio decreto, su proposta del collegio nazionale.

2. In relazione a particolari condizioni sociali ed ambientali, il consiglio del collegio distrettuale può disporre in via generale, nell'ambito del distretto di corte d'appello, la riduzione fino al 30 per cento dei compensi di cui al comma 1.

3. Il consiglio del collegio distrettuale esprime, se richiesto da un amministratore o da un condominio, parere di con-

gruità sulle parcelle presentate dagli iscritti, sentito il condominio interessato. Se richiesto, effettua altresì opera di conciliazione nelle controversie tra gli iscritti ed i condomini.

4. La parcella dell'amministratore, corredata dal parere di congruità emesso dal consiglio del collegio distrettuale, ed il verbale della conciliazione di cui al comma 3 sono titoli idonei per ottenere decreto d'ingiunzione di pagamento, ai sensi degli articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

ART. 13.

(Procedimento e sanzioni disciplinari).

1. L'azione disciplinare nei confronti degli iscritti all'albo distrettuale di cui all'articolo 2 è promossa dal presidente del consiglio del collegio distrettuale.

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

3. Il procedimento disciplinare è sospeso nell'ipotesi di 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 dal consiglio del collegio distrettuale al cui albo è iscritto l'incolpato. La loro determinazione non può essere delegata a singoli membri del consiglio medesimo.

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

6. Le sanzioni disciplinari sono:

- a) l'ammonizione scritta;
- b) la censura;
- c) la sospensione dall'esercizio professionale da un minimo di due mesi fino ad un massimo di dodici mesi;
- d) la radiazione dall'albo.

7. L'ammonizione scritta è comminata nell'ipotesi di mancanze lievi, di negligenza nel proprio operato e di non gravi inesattezze nella contabilità condominiale.

8. La censura è comminata nell'ipotesi di mancanze non lievi, di colpevole inazione, di gravi inesattezze nella contabilità condominiale, di mancato rendiconto e di cumulo di tre ammonizioni. Essa importa la non rinnovabilità della nomina, allo scadere del mandato annuale, presso i condomini nei cui confronti sono state commesse le infrazioni.

9. La sospensione è comminata, oltre che nei casi di sospensione dall'esercizio professionale previsti dal codice penale, nel caso di interdizione dai pubblici uffici per una durata non superiore a tre anni.

10. La radiazione dall'albo è comminata:

a) nel caso in cui l'iscritto è stato condannato con sentenza irrevocabile per un 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 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 è stato condannato con sentenza irrevocabile all'interdizione dai pubblici uffici, perpetua o di durata superiore a tre anni.

11. La condanna con sentenza irrevocabile per reati non indicati dalla lettera a) del comma 10 può dar luogo all'applicazione di una delle sanzioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 6.

12. A seguito dell'irrogazione della sanzione della radiazione, la reinscrizione all'albo può essere richiesta dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dal momento in cui la radiazione stessa è divenuta definitiva. Sulla domanda di reinscrizione decide il consiglio del collegio distrettuale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento di rigetto della domanda di reinscrizione, l'interessato può presentare ricorso al collegio nazionale, nel termine di quindici giorni dalla data della comunicazione del suddetto provvedimento.

ART. 14.

(Sospensione cautelare).

1. In pendenza di un procedimento penale o disciplinare nei confronti di un iscritto all'albo distrettuale di cui all'articolo 2, il consiglio del collegio distrettuale può deliberarne la sospensione cautelare, sentito in ogni caso l'interessato.

2. Avverso il provvedimento di sospensione cautelare, l'interessato può proporre ricorso al collegio nazionale entro il termine di quindici giorni dalla data della comunicazione 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 procedimento 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, 4 e 5 dell'articolo 13.

ART. 15.

(Norme transitorie relative all'istituzione dei collegi).

1. Un consiglio provvisorio nazionale e, in ciascun distretto di corte d'appello, un

consiglio provvisorio distrettuale sono istituiti dal Ministro di grazia e giustizia, su proposta del presidente di ciascuna corte d'appello, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il consiglio provvisorio nazionale è nominato su proposta del presidente della corte d'appello di Roma.

2. I consigli provvisori di cui al comma 1 provvedono agli adempimenti necessari per l'insediamento del collegio nazionale e dei collegi distrettuali. I consigli provvisori distrettuali provvedono ad iscrivere negli albi distrettuali coloro che ne fanno richiesta ai sensi dell'articolo 5. I suddetti consigli provvisori durano in carica fino all'insediamento dei collegi di cui all'articolo 1 e comunque non oltre diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. I componenti dei consigli provvisori di cui al comma 1 sono nominati tra gli iscritti agli albi professionali degli avvocati e procuratori, dei dottori commercialisti, degli ingegneri e degli architetti.

ART. 16.

(Norme transitorie relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore di stabili in condominio).

1. La disposizione di cui al primo periodo del comma 1 dell'articolo 4 si applica trascorsi diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro di grazia e giustizia stabilisce con proprio decreto la data della prima sessione dell'esame di abilitazione di cui all'articolo 7, nonché quella della sessione speciale di cui al comma 3 del presente articolo, che deve avere luogo entro i sei mesi successivi.

3. È indetta in ogni distretto di corte d'appello una sessione speciale dell'esame di abilitazione di cui all'articolo 7, che prevede il superamento di un colloquio orale. Due successive sessioni speciali possono aver luogo entro sei mesi dalla data

di conclusione della prima. Con il medesimo decreto di cui al comma 2 il Ministro di grazia e giustizia stabilisce le materie e i programmi oggetto del colloquio, nonché i criteri di nomina dei componenti della commissione esaminatrice.

4. Alle sessioni speciali di cui al comma 3 sono ammessi coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risultano essere amministratori di stabili in condominio in carica da almeno dodici mesi.

ART. 17.

(Regolamento di esecuzione).

1. Entro tre mesi 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.