

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 630

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BALOCCHI, BOSSI, MARTINAT, FINI, PETRINI, DELLA VALLE, VALENSISE, GIOVANARDI, ALIPRANDI, ARRIGHINI, AZZANO CANTARUTTI, BALDI, BALLAMAN, BAMPO, EMANUELE BASILE, BASSO, BATTAGLIA, BELLOMI, BENETTO RAVETTO, BERTOTTI, BISTAFFA, BONATO, BONOMI, BOSISIO, CALDEROLI, CANAVESE, CARTELLI, CASELLI, CASTELLAZZI, CASTELLI, CAVALLINI, CERESA, CIRUZZI, DALLARA, DEVECCHI, DEVETAG, DOSI, DOZZO, FAVERIO, FILIPPI, FLEGO, FOGLIATO, FRAGASSI, FRANZINI TIBALDEO, GRATICOLA, GRUGNETTI, LATRONICO, LAUBER, LAZZATI, LEONI, LEONI ORSENIGO, LOVISONI, MAGNABOSCO, MALAN, MALVEZZI, MARIN, PIERGIORGIO MARTINELLI, MENEGON, MICHIELON, MOLGORA, MONTANARI, LUIGI NEGRI, ONGARO, OSTINELLI, PERCIVALLE, PIZZICARA, PORTA, PROVERA, RAVETTA, RODEGHIERO, RONCHI, ROSCIA, ROSSETTO, LUIGI ROSSI, ORESTE ROSSI, SALINO, SARTORI, SIGNORINI, STICOTTI, TAGINI, TONIZZO, VALENTI, VIALE, ZENONI, ZOCCHI, AMORUSO, ARDICA, DOMENICO BASILE, VINCENZO BASILE, BLANCO, BONO, BRACCI, CEFARATTI, COLA, COLUCCI, CUSCUNÀ, DEL PRETE, DELL'UTRI, FRAGALÀ, GRAMAZIO, LA RUSSA, MARENGO, MARINO BUCCELLATO, MASTRANGELO, MENIA, MITOLO, MORMONE, MORSELLI, MUSSOLINI, NERI, OLIVIERI, ONNIS, PASETTO, PATARINO, PEZZELLA, PEZZOLI, RICCIO, ANTONIO RIZZO, ROSITANI, SALVO, STORACE, TOFANI, URSO, VENEZIA, ZACCHERA

Istituzione dell'albo professionale degli amministratori immobiliari

Presentata il 31 maggio 1994

ONOREVOLI COLLEGHI! — Già nelle precedenti legislature furono presentate, ad entrambi i rami del Parlamento, proposte di legge che avevano per oggetto l'istituzione dell'albo degli amministratori immobiliari, che non sfociarono mai in una legge, a causa della chiusura anticipata delle varie legislature. Nella VII legisla-

tura le proposte n. 613 e 856 furono discusse dalla Commissione giustizia del Senato. 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 un testo unificato dei vari provvedimenti presen-

tati in materia. Nell'XI legislatura sono state presentate quattro proposte di legge: n. 184 (D'Amato - Borgoglio), n. 828 (Biondi), n. 1043 (Vairo - Senese) n. 1259 (Balocchi), tutte dal titolo « Istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio », riportanti il testo già approvato nella precedente legislatura.

Il 25 maggio 1993 la Presidenza della Camera dei deputati trasmetteva il testo approvato al Senato ove otteneva, sia pure con emendamenti, il parere favorevole delle Commissioni affari costituzionali e bilancio. La discussione in Commissione giustizia era giunta all'esame della richiesta di trasferimento della proposta in sede legislativa, quando lo scioglimento anticipato delle Camere ne ha nuovamente bloccato l'iter.

La sempre maggiore diffusione della proprietà immobiliare, con particolare riferimento al condominio, divenuta negli ultimi anni anche sotto il profilo sociale, oltre che edilizio ed urbano, uno dei simboli significativi del nostro tempo, rende più sentita la necessità di una regolamentazione del settore degli amministratori immobiliari. Nell'espletamento delle funzioni sempre più impegnative dell'amministratore di condominio emergono responsabilità dirette e personali che assumono, di volta in volta, aspetti civili, penali e fiscali. Si pensi alle problematiche connesse alle leggi per la prevenzione degli incendi e al contenimento dei consumi energetici, alle norme per la sicurezza degli impianti, che prevedono sanzioni a carico degli amministratori fino a cinque milioni, alle normative CEE in materia di adeguamento degli impianti condominiali, alle normative per il superamento delle barriere architettoniche, alle disposizioni in materia di parcheggi, a quelle di carattere fiscale.

La diffusione dell'istituzione condominio fa sì che siano sempre più numerose le persone che assumono responsabilità notevoli, quali sono oggi quelle di un amministratore immobiliare, senza essere in possesso della adeguata preparazione e con conseguenti danni che ricadono sostanzialmente sulla comunità. Recentemente la

stampa nazionale ne ha ampiamente riferito, sollecitando una regolamentazione a tutela dell'utente.

È peraltro un dato di fatto che tale compito venga svolto più nella forma di secondo lavoro che non come professione primaria, talvolta anche da persone già penalmente perseguite per reati contro il patrimonio. La presente proposta di legge non intende escludere dall'attività di amministratore coloro che già svolgono un'altra professione, 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 il datore di lavoro, nel caso di pubblico dipendente, a consentire lo svolgimento di un'ulteriore attività oltre a quella prestata in via principale.

La soluzione qui proposta vuole evitare l'appesantimento conseguente all'istituzione di complessi organismi; le stesse associazioni di categoria attualmente esistenti, quali l'A.N.A.I. (Associazione nazionale amministratori immobiliari, fondata nel 1970), l'A.I.A.C.I. (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 necessità di offrire precise garanzie all'utente era peraltro prevista già dal Codice civile del 1942, laddove citava 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.

La presente proposta di legge mira al raggiungimento dei seguenti risultati:

a) l'accertamento, attraverso una prova tecnica, delle capacità tecnico-giuridiche dell'amministratore;

## XII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

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 oggi quasi completamente non soggetta ad imposizione fiscale, con conseguente recupero da parte dello Stato delle zone di evasione;

d) la possibilità di occupazione per alcune decine di migliaia di giovani diplomati e laureati attualmente disoccupati o sottoccupati.

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

Nella formulazione dell'articolato si è ovviamente tenuto conto degli emendamenti introdotti al Senato, nella passata legislatura, dalle Commissioni affari costituzionali e giustizia, nonché delle osservazioni presentate dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato e dagli ordini e collegi professionali.

In particolare, si è ritenuto di dover riportare la struttura periferica dei collegi nell'ambito territoriale dei tribunali e non in quello ben più ampio delle corti d'appello e ciò per agevolare tutti coloro che dovranno o vorranno avvalersi dell'opera dei collegi, anche in relazione ai servizi che saranno chiamati a svolgere. Si è tolto il limite territoriale posto all'attività professionale nell'ambito del proprio collegio liberalizzandolo a tutto il territorio nazionale.

Si è stabilito che coloro che sono già iscritti in albi professionali possano accedere anche a quello degli amministratori immobiliari senza dover sostenere esami d'abilitazione e presentando, come documentazione, la sola dichiarazione d'iscrizione rilasciata dall'ordine o collegio di appartenenza. All'articolo 15 si sono inse-

riti tra i componenti dei consigli provvisori anche gli iscritti negli albi professionali dei collegi dei geometri, dei ragionieri e dei periti industriali, con la condizione indispensabile che esercitino effettivamente tale attività.

Va osservato che l'Autorità garante della concorrenza e del mercato ha posto riserva sul problema del tariffario che, peraltro, non viene approvato contestualmente alla presente proposta di legge, ma viene rimandato, in analogia a quanto prevedono gli ordinamenti di collegi ed ordini professionali, al Ministro di grazia e giustizia.

Il concetto di tutela dell'utente è comunque alla base di questo provvedimento, che espressamente prevede la partecipazione dello stesso, attraverso i rappresentanti della proprietà edilizia, alla formazione del tariffario; così come appare evidente anche nella parte introduttiva al tariffario, proposta dalla F.I.A.B.S. (Federazione italiana amministratori beni stabili), che riunisce le due maggiori associazioni esistenti, A.I.A.C.I. ed A.N.A.I., dove sono elencate tutte le attività ordinarie dovute dall'amministratore di condomini e che il consumatore ha diritto di pretendere, distinguendole da quelle che invece hanno carattere straordinario.

Sotto questo profilo non si può disattendere che gli amministratori di condomini, in forza di un mandato che è rinnovabile annualmente, operano in nome e per conto dei consumatori, condomini od inquilini che essi siano, nell'ambito delle delibere prese in assemblea e sulla scorta delle indicazioni che vengono dagli stessi.

La gestione dei servizi condominiali e l'operare affinché questi diano risultati quanto più vicini possibile ai desideri dei consumatori, la verifica, attraverso gare d'appalto, che i costi sostenuti siano quelli economicamente più convenienti per i condomini, il controllo che le prestazioni appaltate forniscano le necessarie garanzie e siano rispondenti ai contenuti delle offerte, sono alcune delle quotidiane attività che l'amministratore di condominio svolge a tutela e nell'interesse del consumatore.

Nell'XI legislatura al provvedimento sull'istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio era stato congiunto il ddl n. 1301, presentato al Senato e recante « Norme attuative del registro di cui agli articoli 1129 e 1138 del codice civile ».

Con tale disegno di legge si ricordava che gli articoli 1129 e 1138 del codice civile prevedevano il deposito dei regolamenti di condominio ed i verbali con la nomina dell'amministratore per essere annotati in un apposito registro tenuto, ai sensi dell'articolo 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile, presso l'Associazione dei proprietari di fabbricati.

Nella relazione al disegno di legge n. 1301 è spiegato che: « Il sistema previsto dal vigente codice è però venuto a cadere in una con la soppressione dell'ordinamento corporativo (decreto legislativo luogotenenziale 23 novembre 1944, n. 369, e successive modificazioni) ed il fatto che a tutt'oggi il vuoto normativo non sia stato colmato è fonte di notevoli disagi, fino al menomare talvolta la possibilità di far valere i diritti dei condomini e dei terzi (a seguito delle difficoltà, a volte difficilmente superabili, addirittura anche solo di individuare — appunto da parte di terzi, specie se in conflitto — l'amministratore legalmente in carica dei condomini e di conoscere l'esatto tenore dei regolamenti condominiali e delle modifiche intervenute successivamente ... ) ». « Tutto questo, tanto più in presenza di una perdurante giurisprudenza (da ultimo: Cassazione, 25 ottobre 1988, n. 5678) che ritiene inoppugnabili ai terzi le clausole di regolamenti condominiali non trascritti — testualmente, come recita la precitata decisione — nel registro di cui all'articolo 1129 del codice civile (peraltro — come detto — inesistente) ».

Non vi è dubbio che l'esigenza illustrata dai senatori Campagna e Candioto, presentatori del disegno di legge citato, di istituire nuovamente tale obbligo corrispondendo ai voti di categorie professionali e delle associazioni sindacali interessate, risponda alle reali necessità degli operatori del settore.

Basti pensare ad esempio:

alla necessità per la pubblica amministrazione (uffici comunali, Vigili urbani, Polizia, Vigili del fuoco, protezione civile, eccetera) di reperire con celerità il nominativo e l'indirizzo dell'amministratore del condominio;

al consolidamento di un concetto di trasparenza della vita e della gestione del condominio consentendo agli interessati (autorità, professionisti, condomini, inquilini) di accedere alla consultazione di questa documentazione presso questa « conservatoria dei registri condominiali »;

ai compiti della polizia tributaria sia per quanto riguarda la verifica dell'attività degli amministratori di condominio, eliminando l'evasione dell'IVA sui loro onorari, che per i controlli indiretti sui fornitori attraverso il condominio;

a ricerche di regolamento e di deliberare assembleari da parte della magistratura ordinaria.

Da quanto illustrato emerge la necessità che tale norma sia ripristinata, anche se sorge una difficoltà: il Codice civile prevedeva il deposito presso l'Associazione dei proprietari di fabbricati in quanto, vigendo il regime corporativistico, questa era l'unica a rappresentare la categoria; oggi, con il pluralismo associativo (Confedilizia, U.P.P.I., C.O.N.F.A.P.P.I., A.P.P.C., A.S.P.I., eccetera) tale norma risulta inapplicabile in quanto destinata solo a creare confusione e disagi per gli interessati dovendo questi, in modo defatigante, ricercare la documentazione sparsa fra più associazioni, senza la certezza e la garanzia, in caso di necessità, di poterla raccogliere tutta.

Con l'istituzione dell'albo degli amministratori immobiliari si apre però la possibilità di affidare a questo la conservatoria dei documenti condominiali. Si tratta di una struttura che esisterà su tutto il territorio nazionale, che sarà unica per la gestione degli albi previsti dalla proposta di legge.

## XII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Si fa anche rilevare che per l'iscrizione e la conservazione dell'iscrizione gli amministratori debbono già depositare presso il collegio il verbale di nomina.

Si ritiene pertanto che, anche ai fini del contenimento della relativa spesa, che comunque non graverebbe sul bilancio dello Stato, si possa affidare la conservazione dei documenti condominiali (regolamenti, verbali, consuntivi e riparti) ai collegi degli amministratori immobiliari.

Nel quadro di una società che è chiamata con sempre maggiore frequenza a fronteggiare fenomeni innovativi di interesse generalizzato, 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 da 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 Comunità europea hanno da tempo regolamentato tale professione.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ART. 1.

*(Istituzione dei collegi circoscrizionali e del collegio nazionale degli amministratori immobiliari).*

1. È istituito nell'ambito di ogni circoscrizione di tribunale il collegio degli amministratori immobiliari.

2. È istituito in Roma il collegio nazionale dei collegi degli amministratori immobiliari.

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 circoscrizionale degli amministratori immobiliari).*

1. Presso ogni collegio circoscrizionale è istituito un albo professionale degli amministratori immobiliari, 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 nella circoscrizione del tribunale.

### ART. 3.

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

1. Gli iscritti agli albi circoscrizionali di cui all'articolo 2 possono esercitare la loro attività su tutto il territorio nazionale.

### ART. 4.

*(Attività professionale).*

1. L'attività di amministratore immobiliare è riservata ai soggetti iscritti ad uno

degli albi circoscrizionali 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 circoscrizionali non è richiesta per svolgere le funzioni di curatore speciale ai sensi dell'articolo 65 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile.

3. Possono iscriversi all'albo professionale degli amministratori immobiliari senza sottoporsi ad esame di abilitazione coloro che sono iscritti in altri albi di ordini o collegi professionali.

4. I condomini e gli inquilini che esercitano l'attività di amministratori di condomini debbono depositare il verbale di nomina presso il collegio per essere iscritti in appositi elenchi.

#### ART. 5.

*(Requisiti per l'iscrizione all'albo circoscrizionale).*

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

*a)* hanno compiuto il diciottesimo anno di età;

*b)* sono cittadini italiani o di altro Stato appartenente alla Comunità europea;

*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.

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

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

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

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. Per gli iscritti in altri ordini e collegi professionali è sufficiente depositare la dichiarazione di iscrizione rilasciata dal collegio o dall'ordine professionale di appartenenza.

6. All'atto dell'iscrizione all'albo circoscrizionale 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 circoscrizionali di cui all'articolo 2 deve depositare presso il relativo collegio copia autentica della delibera dell'assemblea condominiale con la quale è nominato amministratore. Della suddetta copia si fa menzione nel fascicolo personale di cui al comma 6 dell'articolo 5 e viene archiviata nel fascicolo del condominio assieme alle altre delibere, ai consuntivi e ai preventivi approvati.

#### ART. 7.

*(Esame di abilitazione).*

1. L'iscrizione ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'articolo 2 è subordi-



nata 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 orali. Il suddetto esame ha luogo presso ogni sede di tribunale.

3. Le commissioni d'esame, una per ogni collegio, sono nominate dal consiglio. *Delle commissioni fa parte un rappresentante delle organizzazioni della proprietà edilizia.*

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.

5. *Coloro che sono già iscritti in ordini o collegi professionali sono esentati dall'obbligo di sostenere l'esame di abilitazione e sono automaticamente iscritti a presentazione di domanda.*

#### ART. 8.

*(Costituzione del collegio nazionale).*

1. Il collegio nazionale degli amministratori immobiliari è composto dai presidenti dei collegi circoscrizionali.

2. Il collegio nazionale, nella sua prima riunione, elegge, con votazioni distinte e a maggioranza assoluta dei propri componenti il consiglio direttivo nazionale formato da undici membri.

3. La carica di componente del consiglio direttivo nazionale è incompatibile con quella di componente del consiglio di collegio circoscrizionale.

4. Il consiglio direttivo nazionale nella sua prima seduta procede alla nomina del presidente, di un vice presidente, di un segretario e di un tesoriere.

5. I componenti del consiglio direttivo 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.

## ART. 9.

*(Funzioni del consiglio direttivo nazionale).*

1. Il consiglio direttivo nazionale degli amministratori immobiliari:

*a)* ha la rappresentanza generale degli amministratori;

*b)* è organo di seconda istanza rispetto alle decisioni dei consigli dei collegi circoscrizionali 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 ed i diritti di segreteria per il deposito dei verbali di assemblea o per altri servizi prestati.

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

## ART. 10.

*(Costituzione del consiglio del collegio circoscrizionale).*

1. Il consiglio del collegio circoscrizionale degli amministratori immobiliari è composto da cinque a undici membri, eletti dagli iscritti al relativo albo a scrutinio segreto e con voto limitato.

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

3. Il consiglio del collegio circoscrizionale 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 circoscrizionale 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 circoscrizionale.

ART. 11.

*(Funzioni del consiglio del collegio circoscrizionale).*

1. Il consiglio del collegio circoscrizionale degli amministratori immobiliari:

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

b) fissa il contributo annuale, da sottoporre all'approvazione del consiglio direttivo nazionale, che gli iscritti all'albo debbono versare al collegio circoscrizionale, in modo da assicurare il finanziamento dei costi relativi alle funzioni svolte dal collegio circoscrizionale 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 immobiliari).*

1. I compensi spettanti agli amministratori immobiliari sono determinati dal Ministro di grazia e giustizia, con proprio decreto, su proposta del consiglio direttivo nazionale, sentite le organizzazioni della proprietà edilizia.

2. In relazione a particolari condizioni sociali ed ambientali, il consiglio del collegio circoscrizionale può disporre in via generale, nell'ambito della circoscrizione di tribunale, la riduzione fino al trenta per cento dei compensi di cui al comma 1.

3. Il consiglio del collegio circoscrizionale esprime, se richiesto da un amministratore o da un condominio, parere di congruità 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 circoscrizionale, 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 di cui all'articolo 2 è promossa dal presidente del consiglio del collegio circoscrizionale.

2. All'interessato deve essere immediatamente comunicato per iscritto l'inizio dell'azione disciplinare. Lo stesso deve essere sentito dal presidente e dal consiglio del collegio circoscrizionale 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 circoscrizionale al cui albo è iscritto l'amministratore; la loro determinazione non può essere delegata ai singoli membri del consiglio medesimo.

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

6. Le decisioni del consiglio direttivo nazionale sono appellabili dinanzi alla Corte di cassazione.

7. 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.

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

9. 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 dà titolo alla non rinnovabilità della nomina, allo scadere del mandato annuale, presso i condomini nei cui confronti sono state commesse le infrazioni.

10. 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.

11. La radiazione dall'albo è comminata:

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

12. La condanna con sentenza irrevocabile per reati non indicati dalla lettera a) del comma 11 può dar luogo all'applica-

## XII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

zione di una delle sanzioni di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)* del comma 7.

13. 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 circoscrizionale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento di rigetto della domanda di reinscrizione, l'interessato può presentare ricorso al consiglio direttivo 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 circoscrizionale di cui all'articolo 2, il consiglio del collegio circoscrizionale può deliberarne la sospensione cautelare, sentito in ogni caso l'interessato.

2. Avverso il provvedimento di sospensione cautelare l'interessato può proporre ricorso al consiglio 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 e 4 dell'articolo 13.

## ART. 15.

*(Norme transitorie relative all'istituzione dei collegi).*

1. In ogni circoscrizione di tribunale è costituito un consiglio direttivo provvisorio

istituito dal Ministro di grazia e giustizia su proposta del presidente di ciascun tribunale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

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

3. I componenti dei consigli provvisori di cui ai commi 1 e 2 sono nominati tra coloro che esercitano la professione di amministratore immobiliare e siano iscritti agli albi professionali, degli avvocati e procuratori, dei dottori commercialisti, degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei ragionieri, dei periti industriali.

#### ART. 16.

*(Norme transitorie relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore immobiliare).*

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

2. Entro tre 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 circoscrizione di tribunale 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, risultino essere amministratori immobiliari in carica da almeno trentasei mesi e che amministrino almeno dieci condomini, ivi compresi coloro che al momento dell'entrata in vigore della legge siano sprovvisti del requisito di cui alla lettera *d*) del comma 1 dell'articolo 5.

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.