

# CAMERA DEI DEPUTATI <sup>N. 3705</sup>

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BOFFARDI INES, ZAFFANELLA, REGGIANI, DEL PEN-  
NINO, AMADEO, BARGELLINI, BECCARIA, BECCIU, BEM-  
PORAD, BIANCHI FORTUNATO, BERTÈ, BOLDRIN, BOR-  
RA, CAIAZZA, CANEPA, CASSANMAGNAGO CERRETTI  
MARIA LUISA, CASTELLUCCI, FIORET, GASCO, GRASSI  
BERTAZZI, ISGRO', MAGGIONI, MAGLIANO, MAROCCO,  
MEUCCI, MONTI MAURIZIO, OLIVI, PAVONE, PEZZATI,  
PISICCHIO, REVELLI, RICCIO PIETRO, SCHIAVON, SGAR-  
LATA, SPERANZA, TURNATURI, VERGA, ZANINI, ZOPPI**

*Presentata il 17 aprile 1975*

Istituzione dell'albo degli amministratori di condominio

ONOREVOLI COLLEGHI ! — In Italia il « condominio », quale proprietà indivisa sui beni comuni immobiliari (case) dal 1934 ha fatto passi giganteschi, creando una apposita problematica ed una scelta politica. Da qui l'importanza che va assumendo tutta quanta la materia e la impellente necessità di una regolamentazione.

Ma se lo Stato ha profuso e sta profondendo mezzi per attuare il principio « una casa per ognuno », lo stesso Stato abbandona poi i soggetti proprio in quel preciso momento in cui ne sentono la necessità, cioè nel momento in cui essi ne attuano la « vicenda ». Ed il più delle volte l'amministratore è costretto a trincerare le sue incertezze dietro il paravento di scarsa sensibilità del mondo politico verso questo nuovo problema sociale.

Infatti giorno per giorno, va sparendo la consuetudine per la quale i condomini si alternano nelle funzioni di amministratore; cosa che poteva trovare collocazione, vuoi quando i condomini erano formati da un numero limitato di appartamenti vuoi quando i compiti tecnici, erano di gran lunga inferiori agli attuali.

È dovere pertanto del legislatore adattare la norma alla realtà sociale e nel quadro di tale adattamento considerare la attività dell'amministratore come una funzione professionale. Ed a questo « status » — possiamo ben dirlo — si è già pervenuti attraverso una spontanea evoluzione del rapporto, attraverso l'esigenza dei proprietari di avere una garanzia di buona amministrazione, attraverso la necessità degli Enti locali e/o centrali di avere per contraddittore una per-

sona altamente qualificata. Ma affinché alla garanzia di preparazione si accomuni anche quella della serietà e della moralità, si sente più che mai il bisogno che il legislatore, nel riordinare la materia, istituisca degli albi professionali, tenuti da organi con potere disciplinare; da qui l'assoluta tranquillità per i proprietari, un maggior gettito fiscale per l'erario e nessun danno concorrenziale per le altre categorie di professionisti.

Già il codice civile, « perché i terzi ne abbiano conoscenza », aveva disposto la annotazione della nomina e della cessazione, per qualunque causa, dello amministratore dall'ufficio « in apposito registro, da tenersi, come si precisa nelle norme di attuazione, dall'associazione professionale dei proprietari di fabbricati » (Relazione al Re - atto n. 532; articoli 1129 del Codice civile e 71 disp. att. Codice civile). Senonché quest'ultima, caduta come associazione professionale con il decreto luogotenenziale n. 369 del 1944, non può coincidere con quella disposta dal citato articolo 71 della disposizione di attuazione del codice civile. Tale associazione infatti non è né più né meno che una qualsiasi associazione di carattere privato che, per i suoi interessi, fa pagare una quota associativa ed eroga dei servizi.

Ma c'è di più. Mentre il codice civile e la realtà odierna, per la complessità dei problemi, postulano un inquadramento di tipo professionale per gli amministratori condominiali, questi oggi sfuggono ad ogni disciplina con possibili danni al patrimonio edilizio, alla sicurezza dei terzi e gravi evasioni fiscali.

Creature odiate-amate dall'*ancien régime* le corporazioni professionali vinsero la battaglia della sopravvivenza nel nuovo Regno d'Italia che, nel 1874, rese obbligatoria la costituzione degli ordini di avvocato e procuratore, nel 1875 dell'ordine dei notari, nel 1906 dell'ordine dei ragionieri, nel 1910 dell'ordine dei medici, farmacisti e veterinari, nel 1923 di quelli degli architetti e ingegneri.

Infine con il decreto-legge 24 gennaio 1924, n. 103, fu stabilito che tutte le classi professionali non regolate da precedenti disposizioni legislative fossero costituite in ordini e collegi.

Nel quadro della filosofia corporativa con la legge 25 aprile 1938 venne sancito l'obbligo dell'iscrizione all'albo quale requisito per lo svolgimento dell'attività professionale e, quel che è più interessante, si trasferì alle associazioni sindacali le attribuzioni di custodia degli albi e di disciplina degli iscritti con funzione di filtro nei confronti di pro-

fessionisti non graditi politicamente al regime.

Il governo Bonomi ricostruì gli organi e i collegi professionali con il decreto legislativo luogotenenziale 23 novembre 1944 dimenticando, ovviamente, la categoria che qui ci interessa.

Secondo la disciplina vigente, l'attività di amministratore condominiale può essere espletata liberamente da chiunque, senza la possibilità di quelle garanzie che il legislatore del 1942 aveva posto con gli articoli 1129 e 71 delle disposizioni di attuazione del Codice civile con la conseguenza pertanto che — stante la macroscopica crescita dei condomini e la complessità odierna dei problemi che vi ruotano — sono state in continuo e costante aumento le persone, che, anche senza capacità, e per nulla vincolati, esercitano siffatta attività: basta fare il numero dei condomini esistenti in Italia, posta l'obbligatorietà della nomina ex articolo 1129 del codice civile.

Il progressivo incremento di tali persone è stato determinato, oltre che da un interesse prettamente economico, anche dalla complessità delle leggi e dei problemi che avvolgono l'istituto del condominio, così che, mentre le grandi immobiliari hanno all'interno appositi uffici con personale specializzato, la stragrande maggioranza degli altri caseggiati, trovandosi in difficoltà ad espletare l'attività consona alla normativa, preferiscono avvalersi dell'opera di persone che, senza controllo alcuno e senza garanzia al cittadino, operano nel campo immobiliare.

I motivi che hanno indotto il legislatore a prevedere la annotazione in apposito registro la nomina e la cessazione dall'incarico dell'amministratore possono così riassumersi: a) la possibilità da parte dei terzi di conoscere il rappresentante del condominio; b) la possibilità di reperire persone con una maggior qualificazione a seguito della espletata attività di tipo « professionale »; c) la possibilità da parte del terzo di conoscere i motivi della cessazione dall'incarico risalendo dal cennato registro al verbale di assemblea.

Ferma restando la disciplina vigente, si è ora manifestata l'esigenza di un provvedimento che attui un organico ordinamento degli amministratori condominiali al fine di realizzare l'interesse generale a che i cittadini possano, avvalendosi dell'opera dei predetti, assolvere nel migliore dei modi alla tutela e alla corretta applicazione di tutta quella complessa normativa che ruota attorno al condominio.

Partendo da siffatto presupposto, lo schema di provvedimento si informa ai seguenti punti. In primo luogo riafferma la facoltà, già concessa dal citato articolo 1138 del Codice civile a che negli edifici composti da meno di dieci condomini, l'amministrazione possa essere curata da uno dei comproprietari. In secondo luogo il provvedimento ribadisce la facoltà di tutti quei professionisti già iscritti al loro albo di svolgere l'attività di amministratore condominiale.

In terzo luogo viene attuato lo spirito dell'ultimo comma dell'articolo 1129 del Codice civile secondo il quale i condomini possono avvalersi anche dell'opera di persone esperte in materia e di massima garanzia. Infine viene instaurato un vero e proprio consiglio dell'ordine, portando a compimento il dettame dell'articolo 35 della Costituzione, secondo il quale lo Stato « cura la formazione e l'elevazione professionale dei lavoratori », nonché dell'articolo 42 per quanto concerne il godimento della proprietà « allo scopo di assicurare la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti ».

Infatti i veri compiti che in genere sono affidati agli ordini professionali, così si possono riassumere.

La tenuta degli albi professionali, anzitutto, a garanzia del pubblico interesse; l'esercizio dei poteri disciplinari per la tutela del decoro professionale; la formulazione dei pareri sulla liquidazione degli onorari professionali, la promozione di corsi di specializzazione professionale ed iniziative per il miglioramento delle condizioni di esercizio della professione.

I sopra richiamati articoli 1129 del Codice civile e 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile costituiscono un embrione di riconoscimento ufficiale della figura dell'amministratore, figura che può solamente trovare pratica attuazione con la istituzione di un albo professionale per una completa disciplina dell'attività.

Si aggiunga poi che l'attività espletata rientra nella prestazione di opera intellettuale disciplinata dal codice civile agli articoli 2229 e seguenti con la conseguente obbligatorietà da parte della legge della costituzione di un albo professionale. E che l'attività di amministratore condominiale rientri in tale disciplina non vi ha alcun dubbio.

Ma c'è di più. Mentre la disciplina tributaria prevede la società di professionisti, la normativa in materia stabiliva la possi-

bilità di tale tipo di associazione unicamente tra quei professionisti iscritti ad un albo, con la conseguente disparità di trattamento tra persone che esercitano la stessa attività intellettuale.

Infatti solo una società di professionisti già iscritti ad un albo ed esercenti l'attività di amministratore condominiale può fruire delle agevolazioni che la legge tributaria concede: il che equivale ad una concorrenza per quanto attiene al compenso retributivo.

Il disciplinare invece l'accesso a tale professione è una esigenza sentita non solo dai soggetti attivi, ma anche da coloro che fruiscono di tale attività, cioè dal piccolo risparmiatore, e dal condominio, che si vedono maggiormente tutelati.

Da ultimo l'albo professionale costituisce una ampia fascia di contribuenti per il fisco; si può dire infatti che — premesso che in Italia i condomini siano amministrati per l'80 per cento da terzi — solo un 10 per cento è da considerarsi soggetto fiscale, mentre il restante 90 per cento omette di denunciare il compenso che ritrae da tale attività.

L'istituzione dell'albo quindi diventa di estremo vantaggio per la collettività, mediante l'allargamento della fascia contributiva, con un gettito fiscale di gran lunga superiore a quello attuale.

A titolo di esempio, in Firenze nell'ottobre del 1961, gli alloggi occupati a titolo di proprietà erano 43.933 contro 74.809 occupati a titolo di affitto e contro circa 5.000, e quindi insignificanti, occupati a titolo diverso.

Nell'ottobre del 1971, gli alloggi occupati a titolo di proprietà sono saliti a 62.342, quindi con un incremento nel decennio del 41,90 per cento; di tanto quindi sono aumentati i proprietari del quartiere negli stessi abitati, mentre quelli in affitto da 74.809 del 1961 sono saliti solo a 79.006 con un incremento del 5,61 per cento.

Quanto sopra dimostra chiaramente l'entità del problema che ai fini fiscali assume la presente proposta.

Non dimentichiamo poi che è stato proposto un disegno di legge (stampato n. 598 dei senatori Carraro e Foglieri) avente per oggetto la disciplina del condominio in fase di attuazione, che prevede la nomina di un amministratore con il compito di seguire, dal punto di vista amministrativo, tutta la fase della costruzione, con la conseguente necessità di una maggior qualifica e preparazione.

## PROPOSTA DI LEGGE

### ART. 1.

*(Esercizio dell'attività  
di amministratore condominiale)*

L'amministrazione di condomini, salvo che nell'edificio il numero dei condomini non sia superiore a dieci, non può essere assunta, neanche a titolo gratuito, se non da professionisti o da persone fisiche munite di apposito titolo di amministratore condominiale.

### ART. 2.

*(Oggetto dell'attività)*

L'amministratore condominiale può svolgere tutte le attività previste dal Codice civile, dalle leggi in materia e dai regolamenti.

### ART. 3.

*(Requisiti per il rilascio dell'autorizzazione  
all'esercizio dell'attività)*

L'autorizzazione viene rilasciata dalla competente autorità, alle persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti, che, previo pagamento della tassa di esame di lire 30.000 ne facciano richiesta su carta da bollo competente:

- a) siano cittadini italiani;
- b) abbiano compiuto i 21 anni di età;
- c) abbiano tenuta buona condotta civile e morale;
- d) abbiano conseguito il diploma di istituto di istruzione di 2° grado, abbiano sostenuto un periodo di prova di 2 anni presso uno studio di amministrazione condominiale e abbiano ottenuta la speciale abilitazione rilasciata da apposita commissione nominata dalla Corte di appello del luogo di residenza previo superamento di esame orale.

L'attività di amministratore condominiale può essere esercitata anche da coloro che sono iscritti (e per il solo fatto di esservi iscritti) all'albo degli avvocati e procuratori, dottori, commercialisti, ingegneri, ragionieri, geometri, architetti, periti e consulenti del lavoro.

La Commissione, nominata dal Presidente della Corte di appello, è composta da un magistrato avente funzioni di consigliere, da

un membro del Consiglio dell'ordine designato dal Consiglio stesso e da tre esperti del ramo scelti tra le persone di cui al precedente comma.

L'abilitazione viene conseguita per esami ogni due anni banditi dal Ministero di grazia e giustizia e tenuti presso le sedi di corti di appello di residenza.

La prova consiste in un colloquio orale sulle seguenti discipline: principi generali del diritto, regime giuridico del condominio e sua normativa, nozioni di diritto del lavoro e previdenziale e tecnica contabile attinente il condominio.

ART. 4.

*(Incompatibilità)*

L'esercizio della attività di amministrazione condominiale è incompatibile con la qualità di impiegato dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici e parastatali nonché dei dipendenti di istituti bancari, assicurativi, di patronato, di associazioni sindacali e di dipendenti o titolari di aziende private a tempo pieno.

L'incompatibilità fa decadere automaticamente la qualifica di amministratore condominiale ed il condominio provvederà alla sua sostituzione entro 60 giorni dal verificarsi della incompatibilità.

ART. 5.

*(Sanzioni disciplinari)*

Salvo che il fatto non costituisca reato più grave, colui che si fa nominare amministratore senza avere i titoli di cui all'articolo 3 od occultando le condizioni di incompatibilità di cui all'articolo 4, sarà punito ai sensi dell'articolo 348 del Codice penale.

È punito con l'ammenda di lire 200.000 il presidente dell'assemblea condominiale che procede alla nomina dell'amministratore condominiale, senza il previo accertamento dei requisiti di cui all'articolo 3.

ART. 6.

*(Albo degli amministratori condominiali)*

È istituito in ogni provincia l'albo degli amministratori condominiali, tenuto da un consiglio provinciale composto da almeno cinque membri eletti dagli iscritti all'albo.

Per l'esercizio dell'attività di cui all'articolo 2 è necessaria l'iscrizione all'albo.

L'amministratore può esercitare la attività nella provincia nel cui albo è iscritto e comunque non oltre l'ambito della regione di appartenenza della provincia cui è iscritto.

L'albo deve contenere il cognome, il nome, la data e il luogo di nascita, il titolo di studio, la residenza degli iscritti, la data di iscrizione e gli estremi della conseguita abilitazione.

#### ART. 7.

##### *(Condizioni per l'iscrizione)*

L'iscrizione all'albo è subordinata ai requisiti di cui all'articolo 3, per cui occorre idonea dimostrazione.

#### ART. 8.

##### *(Sospensione, revoca e cancellazione)*

Se, da parte di chiunque, è denunciata al Consiglio provinciale la perdita di alcuni requisiti ovvero la inabilitazione, l'interdizione, l'incapacità naturale di un amministratore, questi viene sentito dal Consiglio e, ove, il fatto sussista, revocato dall'incarico e la sua attività sospesa fino a quando gli impedimenti di cui sopra non siano rimossi.

Trascorso un anno l'amministratore viene cancellato dall'albo.

Nel caso di incompatibilità l'amministratore decade automaticamente ex articolo 4.

#### ART. 9.

##### *(Composizione del Consiglio)*

Dei membri di cui all'articolo 6, uno può essere scelto tra esperti in materia in campo nazionale.

Quest'ultimo può far parte di più consigli provinciali.

Sono eleggibili, fatta eccezione per l'esperto, gli iscritti all'albo che abbiano una anzianità di almeno tre anni.

Tra i propri membri, il Consiglio elegge il presidente, il vice presidente, il segretario e il tesoriere.

I componenti del Consiglio durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

ART. 10.

*(Attribuzioni del presidente)*

Il presidente ha la rappresentanza del Consiglio ed esercita le attribuzioni dategli dal Consiglio stesso.

ART. 11.

*(Attribuzioni del Consiglio)*

Il Consiglio provinciale:

a) cura la tenuta dell'albo ed esplica gli incumbenti necessari;

b) vigila per il legale esercizio della attività degli amministratori e per il decoro degli stessi;

c) interviene per comporre le controversie circa l'attività degli iscritti;

d) propone al Consiglio nazionale suggerimenti per la formulazione del tariffario da adottare;

e) provvede alla liquidazione delle parcelle;

f) provvede alla gestione finanziaria necessaria per il conseguimento dei fini del Consiglio stesso;

g) delibera la convocazione dell'Assemblea;

h) rilascia a richiesta, i certificati degli iscritti;

i) propone al Consiglio nazionale la misura dei contributi annuali;

l) adotta i provvedimenti di cui all'articolo 8;

m) cura il miglioramento ed il perfezionamento degli iscritti con qualsivoglia mezzo.

ART. 12.

*(Riunione del Consiglio)*

Il Consiglio può essere riunito dal presidente almeno una volta ogni sei mesi, ovvero, su richiesta, dalla maggioranza dei componenti.

I consiglieri che, senza giustificato motivo, non intervengono per tre volte consecutive alle riunioni decadono dalla carica e sono sostituiti dal primo dei non eletti e così via.

ART. 13.

*(Scioglimento del Consiglio)*

Per gravi irregolarità o in caso di mancato funzionamento, su fondata denuncia di un iscritto, il Consiglio può essere sciolto dal Presidente della Corte di appello, che provvede pertanto alla nomina di un amministratore giudiziario.

Questi entro 60 giorni provvede alla convocazione dell'Assemblea per l'elezione del nuovo Consiglio.

ART. 14.

*(Assemblea degli iscritti)*

Gli iscritti nell'albo provinciale provvedono alla elezione del Consiglio provinciale e dei revisori dei conti; approvano il preventivo ed il consuntivo e l'assemblea deve essere convocata almeno una volta all'anno.

La chiusura annuale dei conti è fissata al 31 dicembre; verranno inviati a tutti gli iscritti il bilancio sintetico delle entrate e delle uscite dell'esercizio e la situazione patrimoniale sintetica, indicante le attività (cassa, mobili, crediti, cauzioni) e le passività (debiti, fondo ammortamento, fondo riserva, cauzioni) esistenti all'ultimo giorno dell'esercizio annuale.

L'assemblea per l'approvazione dei sudetti dovrà essere convocata in modo da riunirsi non oltre novanta giorni dalla data di chiusura dei conti; in caso di mancata approvazione l'assemblea dovrà essere riconvocata entro analogo termine. L'eventuale inosservanza degli obblighi comporta la decadenza dall'incarico degli inadempienti, salvo loro maggiori responsabilità.

ART. 15.

*(I revisori dei conti)*

Presso ogni Consiglio provinciale c'è un Collegio di revisori dei conti, composto da tre membri eletti dall'Assemblea.

I revisori durano in carica tre anni; non sono immediatamente rieleggibili, controllano la gestione dei fondi, la regolarità dei bilanci e riferiscono all'Assemblea.

## ART. 16.

*(Il Consiglio nazionale)*

Il Consiglio nazionale ha sede in Roma; è composto da 19 membri eletti dai Consigli provinciali fra coloro che abbiano una anzianità di iscrizione di almeno tre anni. Ogni Consiglio provinciale non può eleggere più di un candidato, a ciascun Consigliere spetta un voto per ogni 30 iscritti o frazione di 30 fino a 90 iscritti e un voto ogni 60 iscritti o frazione di 60 oltre i 90 iscritti. I membri durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Non si può far parte di un Consiglio provinciale e del Consiglio nazionale. Tra i propri membri, il Consiglio elegge il Presidente, un vice-Presidente il segretario e il tesoriere.

## ART. 17.

*(Revisori dei conti)*

Presso il Consiglio nazionale vi è il Collegio dei revisori dei conti come specificato nel precedente articolo 15.

## ART. 18.

*(Attribuzione del Consiglio nazionale)*

Il Consiglio nazionale:

a) vigila sul funzionamento dei Consigli provinciali;

b) determina, su proposta dei Consigli, i contributi di cui all'articolo 11 lettera i);

c) decide sui ricorsi attinenti l'elezione dei Consigli provinciali e sul loro operato;

d) favorisce e promuove le iniziative per il miglioramento ed il perfezionamento della categoria;

e) formula il tariffario nazionale;

f) decide in seconda istanza sugli appelli proposti contro i provvedimenti del Consiglio provinciale.

## ART. 19.

*(Riunione del Consiglio)*

Allo stesso si applica il disposto dello articolo 12.

ART. 20.

*(Scioglimento del Consiglio)*

Si applica il disposto dell'articolo 13, ma il provvedimento è preso dal Ministero dei lavori pubblici, di concerto con il Ministero di grazia e giustizia e del lavoro.

ART. 21.

*(Norma transitoria)*

È titolo per la iscrizione all'albo, l'aver esercitato la attività di amministratore condominiale al momento di entrata in vigore della presente legge, o l'essere iscritto ad uno degli albi di cui al secondo comma dell'articolo 3.

Tale accertamento viene fatto dal Consiglio provinciale a norma dell'articolo 11 al momento in cui è chiesta l'iscrizione.

Gli amministratori condominiali che al momento dell'entrata in vigore della presente legge si trovino in uno dei casi di cui all'articolo 4 devono esercitare il diritto di opzione entro due anni decorrenti dall'entrata in vigore della presente legge.

ART. 22.

*(Formazione dei primi albi)*

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Ministero dei lavori pubblici, di concerto con il Ministero di grazia e giustizia darà disposizioni alle cancellerie per la formazione dell'albo e per lo svolgimento delle elezioni dei consiglieri provinciali.

Questi dovranno essere eletti entro tre mesi dalla disposizione suddetta.

Il Consiglio nazionale dovrà essere eletto entro quattro mesi dalla elezione dei consigli provinciali.

Nell'albo sono iscritte le persone di cui all'articolo 21 e gli accertamenti vengono fatti dalle cancellerie all'uopo nominate.

Per la formazione dei primi consigli nazionali e provinciali sono eleggibili tutti gli iscritti, indipendentemente dall'anzianità della iscrizione.

Il primo Consiglio nazionale e provinciale dura in carica due anni, dopo di che si procederà secondo le norme dettate dalla presente legge.