

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1125

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MACERATINI, VALENSISE, PAZZAGLIA, RAUTI,
TRANTINO, MACALUSO, GUARRA, TASSI, BOETTI
VILLANIS AUDIFREDI, AGOSTINACCHIO, PARLATO**

Presentata il 13 gennaio 1984

Istituzione dell'Albo degli amministratori di stabili in condominio

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il Parlamento ha già avuto occasione di occuparsi della regolamentazione della materia delle amministrazioni condominiali. Sia al Senato che alla Camera sono stati presentati da altre forze politiche progetti di legge riguardanti l'argomento. L'anticipata fine della precedente legislatura ha però impedito che i problemi relativi venissero affrontati e risolti.

È noto che il patrimonio immobiliare privato del nostro Paese ha progressivamente evidenziato il fenomeno della proprietà condominiale, al punto che oggi viene stimato in oltre 400.000 il numero delle persone che, professionalmente o meno, si occupano della amministrazione di tali proprietà indivise.

Il crescente costo dei servizi condominiali e le nuove caratteristiche della gestione comune dei beni immobili in proprietà hanno reso indilazionabile la

necessità di una regolamentazione giuridica dell'amministrazione condominiale ed, in particolare, di quanti si assumono la responsabilità amministrativa degli stabili in condominio.

Del resto il valore artistico storico e patrimoniale dei milioni di fabbricati esistenti in tutto il territorio dello Stato ed i diversi miliardi occorrenti annualmente per la loro manutenzione, ordinaria e straordinaria, rendono l'intera problematica della loro amministrazione indubbiamente meritevole di regolamentazione giuridica anche per evitare che in questo ambito l'abuso, l'esagerata litigiosità e le numerose irregolarità, sfocianti spesso nell'illecito, possano assumere una pericolosa prevalenza.

Va poi detto che se vi è una diffusa aspirazione dei condomini di potersi avvalere, per l'amministrazione dei loro stabili, di operatori preparati professio-

nalmente e meritevoli di fiducia, altrettanto diffuso è il legittimo desiderio degli amministratori degli stabili in condominio di ottenere una efficace tutela delle loro prestazioni lavorative.

In particolare meritano di trovare un riconoscimento legislativo le seguenti aspirazioni della categoria:

la creazione di un organismo a carattere nazionale che ne tuteli giuridicamente la professionalità;

la disciplina, la tutela ed il controllo dell'attività di amministrazione;

la determinazione di un tariffario per le prestazioni professionali in materia;

la costante qualificazione professionale della categoria mediante corsi di aggiornamento, conferenze e dibattiti;

la realizzazione, in prospettiva, di forme di assistenza e di previdenza per la categoria.

Risponde, dunque, a queste complesse esigenze la proposta di legge che prevede la istituzione di un Collegio nazionale e di collegi regionali per la tenuta dell'albo degli amministratori e per la tutela deontologica di questa attività professionale.

La vigilanza del Ministero dei lavori pubblici, prevista per il Collegio nazionale risponde a criteri già individuati dal Consiglio di Stato con il parere n. 913 del 4 febbraio 1981.

La vigilanza delle regioni sui collegi regionali risponde a criteri di sistematicità, tenuto conto delle competenze che in materia sono state nel tempo trasferite dal Ministero dei lavori pubblici alle regioni.

L'articolazione dell'albo, in ruolo « professionale » e « speciale », quest'ultimo suddiviso in elenco « A » e « B »,

risponde alle varie esigenze che ha una categoria di professionisti con caratteristiche particolari come quella degli amministratori di stabili.

Viene naturalmente riconfermato il principio secondo il quale il condominio o l'inquilino dello stabile, se ne diventa amministratore, non assume automaticamente il diritto a compenso in base alle tariffe professionali ma deve rimettersi alla valutazione dell'assemblea di condominio ex articolo 1135 del codice civile.

In altre parole la proprietà porta con sé il diritto dell'auto-amministrazione e quindi della gratuità della prestazione amministrativa.

Diverso ovviamente il caso quando la stessa proprietà rinuncia (anche temporaneamente) a questa sua prerogativa e si rivolge ad un estraneo rispetto al condominio; ecco allora scaturire la obbligatorietà del compenso in base alle tariffe del collegio degli amministratori.

La proposta di legge prevede infine le norme per i provvedimenti disciplinari e norme finali, transitorie e di attuazione che consentiranno a questo organismo professionale un omogeneo sviluppo su tutto il territorio nazionale.

Onorevoli colleghi, la proposta di legge che sottoponiamo al vostro esame risponde a concreta esigenza di razionalizzazione di un settore molto importante nella vita economico-sociale del Paese.

Inoltre si tratta di un provvedimento legislativo che non comporterà oneri economico-finanziari a carico dello Stato, atteso che gli organismi che dalla legge prenderanno vita saranno interamente autofinanziati dalla categoria interessata.

Ne raccomandiamo quindi la sollecita approvazione, grati per i contributi che potranno eventualmente migliorare il testo che ci onoriamo presentarvi.

PROPOSTA DI LEGGE

PAGINA BIANCA

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

Sotto la vigilanza delle regioni è costituito in ogni città capoluogo di regione il collegio regionale degli amministratori di stabili in condominio.

Il collegio regionale si articola:

- a) nell'assemblea degli iscritti;
- b) nel consiglio direttivo.

Il collegio regionale, nella persona del presidente del consiglio direttivo, rappresenta la categoria nel proprio ambito territoriale.

ART. 2.

Il consiglio direttivo del collegio regionale provvede alla tenuta dell'Albo degli amministratori ed alla disciplina degli iscritti esercitando all'uopo un assiduo controllo sulla serietà, correttezza e capacità di ogni iscritto.

Il consiglio direttivo esprime i pareri di congruità sulle parcelle professionali presentate dagli iscritti ed effettua, se richiesto, opera di conciliazione in caso di vertenze fra gli iscritti e gli enti condominiali.

Il consiglio direttivo promuove altresì riunioni, dibattiti e corsi di aggiornamento professionale.

È organo di primo grado dei procedimenti disciplinari a carico degli iscritti all'Albo.

A richiesta degli enti condominiali, fornisce un elenco di amministratori, con almeno cinque nominativi, per la eventuale scelta di un amministratore.

Il consiglio direttivo fissa per ogni triennio l'ammontare delle quote di iscrizione annuale all'albo. Il venti per cento di tale importo deve essere versato al Ministero del lavoro e della previdenza

sociale per gli oneri connessi al funzionamento del collegio nazionale.

Il consiglio direttivo dà esecuzione a quanto demandatogli dalla assemblea degli iscritti, dal collegio nazionale, da leggi e regolamenti.

ART. 3

Sotto la vigilanza del Ministero dei lavori pubblici è costituito il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio, eletto a norma dell'articolo 14 della presente legge.

ART. 4.

Il collegio nazionale ha la rappresentanza generale della categoria. È organo di seconda e definitiva istanza rispetto alle decisioni dei collegi regionali in materia disciplinare e di tenuta degli albi.

Il collegio nazionale è altresì organo di consulenza ministeriale e deve esprimere il proprio parere tutte le volte che il Ministero dei lavori pubblici deliberi le tariffe professionali degli amministratori di stabili in condominio ed ogni relativa modificazione.

Il collegio nazionale ratifica l'ammontare delle quote di iscrizione agli albi fissati dai collegi regionali.

Ha facoltà di procedere alla pubblicazione periodica di una rivista per l'informazione degli iscritti agli albi.

Attua quant'altro demandatogli da leggi e regolamenti.

ART. 5.

In sede regionale, l'albo si suddivide nel ruolo professionale e nel ruolo speciale.

Il ruolo speciale comprende gli elenchi A e B.

Per l'assunzione del titolo e per esercitare le funzioni di amministratore, l'interessato deve essere iscritto all'albo e l'iscrizione deve essere menzionata nella

deliberazione di nomina delle assemblee condominiali.

L'iscrizione all'albo è condizione necessaria perché l'amministratore possa avvalersi delle apposite tariffe professionali.

La violazione di queste disposizioni è punita, nel caso di usurpazione di titolo, a norma dell'articolo 498 del codice penale e, nel caso di esercizio abusivo della funzione, a norma dell'articolo 348 dello stesso codice.

ART. 6.

L'albo regionale elenca tutti gli amministratori ripartiti nei ruoli e negli elenchi di cui all'articolo 5, ordinati alfabeticamente, con il numero di ruolo, il comune e la provincia in cui operano, il titolo di studio, la residenza, il recapito telefonico e la data di iscrizione.

Gli iscritti all'albo hanno il dovere di comunicare senza ritardo le variazioni.

In caso di decesso l'obbligo della comunicazione fa carico agli eredi.

Il collegio regionale rilascia a ciascun iscritto all'albo una attestazione quale documento di riconoscimento, su modello uniforme predisposto di intesa con il collegio nazionale ed il Ministero dei lavori pubblici.

ART. 7.

Al ruolo professionale si accede dopo quattro anni di lodevole ininterrotta attività espletata, anche se non con carattere di esclusività, nel ruolo speciale, elenco A, e dopo esame di Stato per l'abilitazione, secondo le norme che saranno emanate con i decreti ministeriali di cui all'articolo 21.

Con il passaggio nel ruolo professionale l'attività dell'interessato deve essere esclusivamente quella di amministratore.

ART. 8

Al ruolo speciale, elenco A, sono iscritti quanti, provvedendo all'amministrazione di sei o più condomini o che complessivamente amministrano unità immobiliari con più di 200 condomini, dichiarano di voler proseguire professionalmente la loro attività, sostenendo entro il termine di dodici anni l'esame di Stato per l'abilitazione di cui all'articolo 7.

Al ruolo speciale, elenco B, sono iscritti quanti non rientrano nelle condizioni di cui al precedente comma e coloro che assumono temporaneamente l'amministrazione di un complesso condominiale di cui fanno parte, come condomini o inquilini.

In quest'ultimo caso l'iscrizione è facoltativa ed il compenso per l'opera di amministrazione viene stabilito dall'assemblea condominiale, senza obbligo di tener conto delle tariffe professionali.

ART. 9.

L'iscrizione all'albo ha luogo a domanda dell'interessato corredata dai seguenti documenti:

a) certificato di cittadinanza italiana;

b) certificato penale;

c) certificato dei carichi pendenti;

d) certificato di godimento dei diritti civili;

e) copia autentica della deliberazione dell'assemblea condominiale con la nomina ad amministratore;

f) ricevuta del versamento della quota di iscrizione all'albo;

g) eventuali documenti indicati nelle norme di attuazione della presente legge.

Non possono essere iscritti agli albi e, se iscritti, vengono radiati coloro che sono stati condannati per delitti non colpo-

si per i quali è prevista, nel massimo, la pena sino a quattro anni e per tutti i delitti contro il patrimonio e la fede pubblica.

ART. 10.

All'atto della cessazione di ogni incarico di amministrazione, l'assemblea condominiale è tenuta ad inviare al collegio regionale territorialmente competente una breve relazione sull'attività svolta dall'amministratore.

A questi deve essere inviata copia della relazione.

ART. 11.

Ciascun collegio regionale è retto da un consiglio direttivo composto da quindici membri che durano in carica tre anni e possono essere rieletti anche non consecutivamente, per due volte.

Nel caso di dimissioni o vacanza per qualsiasi motivo di un componente del consiglio direttivo regionale, subentra il primo dei non eletti che permane in carica sino alla scadenza del consiglio.

Qualora il numero dei componenti, a seguito di dimissioni o altro, è ridotto a meno della metà dei suoi membri, il più anziano dei componenti rimasti in carica indice entro sessanta giorni l'assemblea straordinaria degli iscritti che procede alla elezione del nuovo consiglio direttivo.

ART. 12.

Il consiglio direttivo viene eletto dall'assemblea degli iscritti che, a tale scopo, viene convocata entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui spira il triennio durante il quale il consiglio direttivo resta in carica.

Nella prima adunanza successiva alle elezioni, convocata dal consigliere eletto più anziano entro quindici giorni dalla proclamazione degli eletti, il consiglio di-

rettivo elegge nel suo seno, a maggioranza assoluta e con distinte votazioni, il presidente, il segretario ed il tesoriere.

Un unico regolamento, provvede a regolare i tempi, i modi delle rispettive elezioni, la presentazione delle liste dei candidati, la costituzione dei seggi elettorali, la possibilità di voto per corrispondenza, lo scrutinio, la proclamazione degli eletti, fermo restando che ciascuna tornata elettorale ha luogo sulla base di liste concorrenti e secondo il metodo proporzionale.

ART. 13.

Salvo quanto previsto dall'articolo 12 l'assemblea ordinaria dei collegi regionali è convocata una volta l'anno dal presidente del consiglio direttivo.

Qualora la convocazione sia stata chiesta per iscritto con la precisazione dell'ordine del giorno sottoscritto da almeno un quinto degli amministratori iscritti agli albi della regione, il presidente del consiglio direttivo convoca entro quaranta giorni l'assemblea straordinaria.

ART. 14.

Il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio è composto da venti membri che durano in carica tre anni e possono essere rieletti, anche non consecutivamente, per due volte.

A tal fine ciascuna assemblea degli iscritti ai collegi regionali, convocata per la elezione dei rispettivi consigli direttivi, procede anche alla elezione, a maggioranza semplice, del componente del collegio nazionale.

Vi è incompatibilità fra la carica di componente dei consigli direttivi regionali e quella di componente del collegio nazionale.

Il collegio nazionale nella sua prima adunanza dopo l'elezione dei suoi componenti da parte dei collegi regionali, procede, con votazioni distinte e a maggio-

ranza assoluta, ad eleggere nel suo seno il presidente ed il segretario del collegio.

Nel caso di dimissioni o vacanza, per qualsiasi motivo, di un componente del collegio nazionale, il consiglio direttivo del collegio regionale rimasto privo di rappresentanza nel collegio nazionale, procede senza ritardo alla elezione del nuovo componente del collegio nazionale che resterà in carica sino alla scadenza del collegio stesso.

ART. 15.

Il collegio nazionale ha sede presso il Ministero dei lavori pubblici; questo provvede ad assicurare al collegio gli uffici, il personale e l'attrezzatura occorrente all'espletamento dei compiti demandati al collegio dalla presente legge.

ART. 16.

Gli iscritti agli albi hanno l'obbligo di adempiere con scrupolo, correttezza, serietà e puntualità ai loro incarichi professionali. Hanno l'obbligo di versare le quote di iscrizione e, alle scadenze previste, quelle annuali.

ART. 17.

Il procedimento disciplinare nei confronti degli iscritti all'albo si inizia con la comunicazione scritta all'interessato dell'addebito da parte del consiglio direttivo.

Questo convoca l'amministratore invitandolo a dare chiarimenti ed a fornire ogni elemento a sua difesa.

Espletata la fase istruttoria, il consiglio direttivo emette la propria decisione scritta entro dieci giorni.

La decisione viene comunicata, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento all'incolpato ed alla regione, in persona del presidente della giunta regionale.

Se entro trenta giorni dal ricevimento della decisione l'interessato o la regione non la impugnano con deposito del ricorso presso lo stesso consiglio direttivo che ha emesso la decisione, questa diventa definitiva.

Le sanzioni disciplinari consistono nella:

- a) ammonizione verbale;
- b) ammonizione scritta;
- c) censura;
- d) sospensione dall'esercizio professionale per un minimo di due mesi fino ad un massimo di 12 mesi;
- e) radiazione dall'albo.

A seguito del provvedimento di radiazione, la reinscrizione all'albo può essere richiesta dopo che siano trascorsi almeno quattro anni da quando il provvedimento è divenuto definitivo. Alla domanda di reinscrizione provvede il consiglio direttivo del collegio regionale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento che rifiuta la reinscrizione, può essere fatto ricorso, entro quindici giorni, al collegio nazionale.

ART. 18.

Il consiglio direttivo, per gravi e giustificati motivi connessi comunque alla pendenza di un procedimento penale a carico dell'iscritto, può deliberarne la sospensione a tempo indeterminato, previa, in ogni caso, l'audizione dell'interessato. Avverso il provvedimento di sospensione, l'iscritto può proporre ricorso, entro 15 giorni dalla comunicazione, al collegio nazionale.

In ogni momento l'iscritto, di cui è stata disposta la sospensione, può proporre istanza di revoca al consiglio direttivo del collegio regionale di appartenenza.

ART. 19.

La parcella dell'amministratore di stabili in condominio, corredata dal pa-

rere di congruità emesso dai consigli direttivi dei collegi regionali ed il verbale di conciliazione redatto a seguito dell'intervento in base all'articolo 2 della presente legge sono titoli idonei per ottenere decreto ingiuntivo di pagamento ai sensi degli articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

ART. 20.

Nei primi quattro anni dall'entrata in vigore della presente legge, possono chiedere l'iscrizione al ruolo professionale gli amministratori di stabili in condominio in possesso dei seguenti requisiti:

1) aver superato i 35 anni di età;

2) essere incensurati;

3) essere stati amministratori di almeno dieci enti condominiali e di avere ottenuto dalle rispettive assemblee condominiali un attestato di regolare e corretto svolgimento della propria opera professionale;

4) essere dediti, in via esclusiva e professionale, alla attività di amministratori di stabili in condominio.

ART. 21.

La presente legge entra in vigore alla scadenza del ventiquattresimo mese dalla sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*. In questo periodo il Ministro dei lavori pubblici provvede, sentiti la rappresentanza degli amministratori degli organi in carica dell'ANASC (Associazione nazionale amministratori di stabili in condominio, con sede in Roma) ed eventuali altre rappresentanze associate degli amministratori nonché i rappresentanti dell'Associazione nazionale per la proprietà edilizia ed altre eventuali associazioni aventi legittimi interessi nella materia, alla redazione di norme regolamentari di attuazione della presente legge che saranno emanate con decreto ministeriale.