

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1449

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato BICCHIELLI

Modifiche all'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, nonché istituzione e disciplina del Registro nazionale degli amministratori di condominio

Presentata il 3 ottobre 2023

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La presente proposta di legge è finalizzata all'istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio, allo scopo di introdurre garanzie a tutela sia dei singoli condomini sia della professionalità degli operatori del settore, che non sono adeguatamente tutelati dalla vigente normativa.

I requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio sono previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. Tuttavia l'attuale previsione legislativa non garantisce la professionalità dell'amministratore, qualora sia interno allo stabile e quindi egli stesso un condomino, in quanto non contempla il possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado né lo svolgimento di un corso di formazione iniziale, oltre a quello di aggiornamento periodico discipli-

nato dal regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140.

È doveroso segnalare che nel nostro ordinamento l'attività professionale di amministratore di condominio non è ancora regolamentata, seppure tale figura rivesta un'importanza fondamentale, in quanto gli amministratori di condominio sono i gestori del patrimonio immobiliare italiano.

Il legislatore ha inteso regolamentare molteplici professioni quali, ad esempio, l'acconciatore, l'assistente sociale, l'autoriparatore, il direttore tecnico di agenzia di viaggi e turismo, ma non l'amministratore di condominio.

L'esigenza di istituire un registro scaturisce dalla mancanza, all'interno del nostro ordinamento, di un sistema selettivo che valuti i requisiti di accesso alla professione.

Il citato articolo 71-*bis*, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del co-

dice civile e disposizioni transitorie stabilisce che: «Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale ».

Ma non vi è alcun ente che verifica la sussistenza dei suddetti requisiti.

In relazione a quanto previsto dalla lettera g) del primo comma del citato articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, è opportuno segnalare che in Italia sono operative ben oltre cinquanta associazioni di categoria che organizzano corsi di avviamento e aggiornamento per la professione di amministratore di condominio: ma solo un terzo di queste risulta iscritta nell'apposito elenco del Ministero delle imprese e del *made in Italy*, previsto per quelle associazioni che rilasciano un attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci.

È evidente che la semplice frequenza di un corso all'avviamento della professione, o di aggiornamento annuale, seppur tenuto da un'associazione di categoria, non costi-

tuisce un elemento utile a fornire alcuna garanzia in merito alla professionalità degli amministratori di condominio.

Si può affermare, senza ombra di dubbio, che chiunque potrebbe esercitare la professione di amministratore di condominio, e quindi gestire denaro altrui, senza alcun controllo in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Questa situazione si ripercuote negativamente sia sui condomini, in quanto sovente si crea un disorientamento in merito alla scelta del professionista cui affidare l'amministrazione dello stabile, sia su tutti quegli amministratori di condominio che, pur operando con competenza e correttezza, sono confusi con i colleghi meno professionali e trasparenti, che compiono illeciti e, con il loro operato, ingenerano le numerose controversie che, purtroppo, si registrano nel settore.

È il caso di riferire che oggi, presso i tribunali italiani, pendono circa due milioni di giudizi civili che hanno ad oggetto contenziosi di natura condominiale.

Tale situazione può essere superata con un processo di valorizzazione della figura dell'amministratore di condominio, anche in considerazione del mutato contesto nel quale si trova oggi ad operare. Un contesto nel quale, alle peculiarità proprie del patrimonio e della proprietà immobiliare del nostro Paese, si sono aggiunte nuove e articolate esigenze.

Tra le emergenze abitative, la frammentazione della proprietà immobiliare e la vetustà dei fabbricati, a cui hanno fatto seguito le misure di riqualificazione energetica e antisismica che comportano l'acquisizione di ulteriori e complesse competenze, l'amministratore di condominio è chiamato a ricoprire una pluralità di ruoli che, a loro volta, richiamano molteplici adempimenti e responsabilità. Da ciò scaturisce la necessità di individuare strumenti adeguati per stimolare una crescita professionale e, nel contempo, per responsabilizzare maggiormente gli operatori rispetto al contesto nel quale operano, soprattutto a tutela dei condomini.

I dati del settore giustificano questa esigenza. Secondo la settima edizione del

rapporto « Gli immobili in Italia » del 2019, curato dal Ministero dell'economia e delle finanze e dall'Agenzia delle entrate, in collaborazione con la Società generale d'informatica Spa (Sogei), il patrimonio immobiliare è composto da oltre 63 milioni di unità immobiliari, di cui oltre 34 milioni (il 54 per cento) sono abitazioni.

Si stima, inoltre, che i condomini siano oltre 1.200.000, mentre, secondo una ricerca della Confederazione europea delle professioni immobiliari (CEPI), il numero degli amministratori di condominio è pari a circa 300.000.

Questa professione assume particolare rilievo in relazione a due peculiarità del contesto italiano: la vetustà degli edifici e la distribuzione della proprietà immobiliare. Due elementi che pongono con forza al centro della gestione del fabbricato l'amministratore condominiale, diviso tra il ruolo di mediatore tra le diverse volontà e i diversi interessi degli inquilini e dei proprietari, di gestore della manutenzione del bene immobile, di consulente e interprete delle misure che incentivano la riqualificazione dell'abitazione, con la gestione anche di consistenti flussi di denaro.

A questo proposito è il caso di segnalare che, per quanto attiene alla vetustà del patrimonio abitativo, dai dati del 15° Censimento dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) della popolazione e delle abitazioni del 2011 emerge che:

il 53,7 per cento delle abitazioni ha più di quarant'anni ed è quindi stato costruito prima dell'entrata in vigore della legge 30 aprile 1976, n. 373, per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici;

il 31 per cento del patrimonio abitativo è stato edificato nel ventennio successivo;

il 7,4 per cento del patrimonio abitativo è stato edificato nel periodo 1991-2000;

soltanto il restante 7,69 per cento del patrimonio abitativo è stato edificato dopo il 2001.

Per quanto riguarda, invece, la distribuzione della proprietà immobiliare, il citato rapporto « Gli immobili in Italia » del 2019 sostiene che il 75,2 per cento delle famiglie, ossia tre su quattro, risiede in una casa di proprietà.

La frammentarietà della proprietà accentua il ruolo di mediatore dell'amministratore di condominio in un contesto nel quale il patrimonio immobiliare rappresenta un valore complessivo di oltre 6.000 miliardi di euro.

La presente proposta di legge prevede, ai fini di un controllo della regolare iscrizione dell'amministratore al Registro nazionale degli amministratori di condominio, che l'accesso alle agevolazioni fiscali connesse agli interventi sugli immobili sia subordinato all'iscrizione nel Registro medesimo da parte dell'amministratore dell'immobile, e che, ai fini dell'apertura del conto corrente del condominio, le banche incaricate verifichino preventivamente l'iscrizione dell'amministratore del condominio nel Registro.

La proposta di legge è così articolata: l'articolo 1 definisce l'oggetto e le finalità della legge; l'articolo 2 prevede l'istituzione del Registro presso il Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia, nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente; l'articolo 3 indica le modifiche da apportare all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie; l'articolo 4 definisce i requisiti per l'iscrizione e permanenza nel Registro sia da parte di coloro che già svolgono l'attività sia da parte di chi voglia svolgere l'attività di amministratore; l'articolo 5 disciplina le modalità di iscrizione nel Registro; all'articolo 6 sono disciplinate le norme per presentare domanda di reiscrizione nel Registro; l'articolo 7 disciplina i corsi di qualificazione e di aggiornamento professionale; all'articolo 8 è prevista l'individuazione delle norme deontologiche applicabili ai comportamenti degli iscritti nel Registro; l'articolo 9, infine, prevede le attività subordinate all'iscrizione nel Registro medesimo.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge disciplina l'istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio, come riconosciuti ai sensi degli articoli 1129 e seguenti del codice civile.

2. La presente legge disciplina altresì le modalità di formazione e di tenuta del Registro, i requisiti per l'iscrizione e le cause di cancellazione.

3. La presente legge è finalizzata a:

a) garantire la corretta applicazione dell'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, per lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio;

b) tutelare i diritti e gli interessi dei proprietari di immobili e dei loro inquilini;

c) garantire e attestare la professionalità dei soggetti esercenti l'attività di amministratore di condominio;

d) promuovere una generale valorizzazione della figura dell'amministratore di condominio, tenuto conto delle implicazioni sociali della professione e della complessità delle funzioni svolte.

Art. 2.

(Registro nazionale degli amministratori di condominio)

1. Presso il Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia è istituito il Registro nazionale degli amministratori di condominio, di seguito denominato « Registro », a cui sono tenuti obbligatoriamente a iscriversi i soggetti che, in forma singola, associata o societaria, svolgano o intendano svolgere l'attività professionale di amministratore di condominio.

2. La formazione del Registro e la sua revisione, nonché l'istituzione di eventuali sezioni separate, sono disciplinate con appositi decreti del Ministro della giustizia. Il Registro è pubblicato nel sito *internet* istituzionale del medesimo Ministero.

3. All'istituzione e alla tenuta del Registro si provvede nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato.

Art. 3.

(Modifiche all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie)

1. All'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma:

1) la lettera *g*) è sostituita dalla seguente:

«*g*) che abbiano frequentato, nei dodici mesi antecedenti alla data di presentazione della domanda di iscrizione nel Registro nazionale degli amministratori di condominio, corsi di durata non inferiore a sessanta ore, svolti in aula o con modalità equivalenti (videoconferenza; *webinar*; *e-learning*), e validamente superato un *test* finale di verifica delle conoscenze acquisite, all'esito positivo del quale è rilasciato al partecipante un attestato. La formazione acquisita ai sensi della presente lettera rimane valida ai fini della reiscrizione nel Registro, in caso di inattività non superiore a cinque anni »;

2) dopo la lettera *g*) sono aggiunte le seguenti:

«*g-bis*) che sono iscritti nel Registro nazionale degli amministratori di condominio;

g-ter) che a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di iscrizione nel Registro nazionale degli amministratori

di condominio, abbiano frequentato, con cadenza annuale, corsi di aggiornamento professionale di durata non inferiore a trenta ore, svolti in aula o con modalità equivalenti (videoconferenza; *webinar*; *e-learning*);

g-quater) che, a pena di cancellazione dal Registro nazionale degli amministratori di condominio, abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile per i danni arrecati nell'esercizio dell'attività derivanti da condotte proprie o di terzi del cui operato gli amministratori di condominio rispondono a norma di legge con un massimale non inferiore a 1.000.000 di euro »;

b) il secondo comma è abrogato.

Art. 4.

(Requisiti per l'iscrizione nel Registro)

1. In sede di prima applicazione della presente legge, possono chiedere l'iscrizione nel Registro, ai sensi dell'articolo 5, commi 1 e 2, della medesima legge, purché in possesso sia dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71-*bis*, primo comma, lettere da *a*) a *f*), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, sia di idonea polizza di assicurazione della responsabilità civile per i danni arrecati nell'esercizio dell'attività derivanti da condotte proprie o di terzi di cui alla lettera *g-quater*) del primo comma del medesimo articolo 71-*bis* delle citate disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto n. 318 del 1942, introdotta dalla presente legge:

a) i cittadini italiani o i cittadini di uno degli Stati membri dell'Unione europea ovvero i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea residenti nel territorio della Repubblica italiana, titolari di partita IVA che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano esercitato continuativamente, per almeno due anni, la professione di amministratore di condominio;

b) i soggetti che, dopo aver frequentato nei dodici mesi antecedenti alla data di presentazione della domanda di iscrizione nel Registro, corsi di durata non inferiore a sessanta ore, svolti in aula o con modalità equivalenti (videoconferenza; *webinar*; *e-learning*), siano in possesso dell'attestato di qualifica professionale rilasciato dalle associazioni di categoria dopo aver validamente superato un *test* finale di verifica delle conoscenze acquisite previste dal regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140.

2. La perdita di uno dei requisiti previsti per l'iscrizione ai sensi dell'articolo 71-*bis*, primo comma, lettere da a) a e), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, nonché il mancato assolvimento degli obblighi di aggiornamento professionale e il mancato rinnovo della copertura assicurativa previsti, rispettivamente, dalle lettere g-*ter*) e g-*quater*) del primo comma dell'articolo 71-*bis* delle citate disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto n. 318 del 1942, introdotte dalla presente legge, comportano la cancellazione d'ufficio dell'amministratore dal Registro.

3. La mancata iscrizione nel Registro preclude l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

Art. 5.

(Domanda di iscrizione nel Registro)

1. L'iscrizione nel Registro avviene su domanda scritta del soggetto interessato contenente i dati anagrafici e fiscali, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), la località di prevalente svolgimento dell'attività professionale, nonché l'attestazione del possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-*bis*, primo comma, lettere da a) a f), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318. Alla domanda deve essere allegata copia dell'attestato di qualifica professio-

nale e della polizza assicurativa previsti dalle lettere *g*) e *g-quater*) del primo comma dell'articolo 71-*bis* delle citate disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto n. 318 del 1942, come modificate dalla presente legge.

2. L'iscrizione è disposta con provvedimento del dirigente responsabile del competente ufficio, previo accertamento dei requisiti di cui all'articolo 71-*bis*, primo comma, lettere da *a*) a *f*), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, e previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo di formazione professionale e della presenza di idonea copertura assicurativa previsti dalle lettere *g*) e *g-quater*) del primo comma dell'articolo 71-*bis* delle citate disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto n. 318 del 1942, come modificate dalla presente legge, nonché del versamento della quota annuale di iscrizione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera *c*), della presente legge.

3. Con la medesima procedura di cui al comma 2 sono disposti il diniego della domanda di iscrizione e l'accettazione della domanda di cancellazione.

4. I provvedimenti di cui ai commi 2 e 3 sono adottati entro centottanta giorni dalla presentazione della domanda ai sensi del comma 1, e devono essere motivati e comunicati all'interessato mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

5. L'ufficio di cui al comma 2 provvede alla tenuta del Registro, alla revisione e all'aggiornamento periodici in relazione al permanere dei requisiti professionali richiesti dalla legge, nonché alla cancellazione dei nominativi dei soggetti che ne facciano richiesta, che perdano i requisiti soggettivi o che violino le norme comportamentali e professionali di cui al regolamento previsto dall'articolo 8. Nel Registro sono presenti le informazioni contenute nella domanda di iscrizione di cui al comma 1.

Art. 6.

(Domanda di reinscrizione nel Registro)

1. L'amministratore di condominio cancellato dal Registro può esservi iscritto mediante presentazione di apposita domanda scritta, firmata digitalmente e inviata mediante PEC esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica individuato a tal fine dal Ministero della giustizia.

2. Nella domanda di reinscrizione il soggetto richiedente dovrà allegare copia del versamento della quota di iscrizione annuale di cui all'articolo 8, comma 1, lettera c), della presente legge, nonché copia della copertura assicurativa di cui alla lettera g-quater) del primo comma dell'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, introdotta dalla medesima legge.

3. Ai fini della reinscrizione rimane valido il requisito di professionalità in base al quale è stata effettuata la prima iscrizione nel Registro purché la domanda di reinscrizione sia presentata entro cinque anni dalla cancellazione. L'amministratore di condominio che presenti domanda di reinscrizione entro cinque anni dalla cancellazione può essere iscritto a condizione di aver effettuato un corso di aggiornamento professionale di almeno trenta ore. L'amministratore di condominio che presenti domanda di reinscrizione dopo cinque anni dalla data di cancellazione deve effettuare la formazione professionale di cui alla lettera g) del primo comma dell'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, come modificata dalla presente legge.

4. L'amministratore di condominio cancellato dal Registro in seguito a condanna irrevocabile o a fallimento può esservi iscritto purché, rispettivamente, abbia ottenuto la riabilitazione o siano venute meno le incapacità personali derivanti dalla dichiarazione di fallimento.

5. La reinscrizione è disposta con provvedimento del dirigente responsabile del competente ufficio, previo accertamento dei requisiti di cui al citato articolo 71-bis,

primo comma, lettere da *a)* a *f)*, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, nonché previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo di formazione professionale e di idonea copertura assicurativa di cui alle lettere *g)* e *g-quater)* del primo comma dell'articolo 71-*bis* delle citate disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie di cui al regio decreto n. 318 del 1942, come modificate dalla presente legge, nonché del versamento della quota di iscrizione annuale di cui all'articolo 8, comma 1, lettera *c)*, della presente legge.

6. Con la medesima procedura di cui al comma 5 è disposto il diniego della domanda di reiscrizione.

7. I provvedimenti di cui ai commi 5 e 6 sono adottati entro centottanta giorni dalla data di presentazione della domanda ai sensi del comma 1, e devono essere motivati e comunicati all'interessato mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Art. 7.

(Corsi di formazione e di aggiornamento professionale)

1. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 71-*bis*, primo comma, lettere *g)* e *g-ter)*, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, come modificate dalla presente legge, e per le finalità di cui all'articolo 1 della medesima legge, le associazioni di categoria iscritte nell'apposito elenco tenuto dal Ministero delle imprese e del *made in Italy* o gli altri soggetti deputati alla formazione iniziale e periodica degli amministratori di condominio sono tenuti a promuovere e organizzare:

a) corsi di formazione professionale per il conseguimento della qualificazione professionale, di durata non inferiore a sessanta ore, svolti in aula o con modalità equivalenti (videoconferenza; *webinar*; *e-learning*);

b) per i soggetti già iscritti nel Registro, a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di iscrizione nel medesimo Registro, corsi di aggiornamento professionali annuali, di durata non inferiore a trenta ore, svolti in aula o con le modalità equivalenti (videoconferenza; *webinar*; *e-learning*).

2. Ciascuno dei corsi promossi e organizzati ai sensi del comma 1 si conclude con un *test* di verifica delle conoscenze acquisite, all'esito positivo del quale è rilasciato un attestato comprovante il conseguimento della qualificazione o dell'aggiornamento professionale annuale.

3. L'attestato è rilasciato dai soggetti che hanno erogato la formazione e l'aggiornamento di cui al comma 1, sottoscritto sotto la propria responsabilità dal titolare o dal legale rappresentante, e deve indicare il soggetto che ha erogato il corso, la sua durata, le materie trattate, la sottoscrizione del docente con la sua qualifica professionale, il soggetto partecipante nonché l'esito positivo del *test* finale.

Art. 8.

(Regolamento)

1. Il Ministro della giustizia, con regolamento da adottare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplina:

a) le norme comportamentali e professionali al cui rispetto è subordinata la permanenza dell'iscrizione nel Registro, definite all'interno di un codice deontologico;

b) le modalità di verifica della permanenza dei requisiti di cui all'articolo 4 della presente legge e dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 71-bis, primo comma, lettere da a) a f), g-ter) e g-quater), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, come modificate dalla presente legge;

c) l'importo della quota annuale di iscrizione nel Registro.

Art. 9.

(Attività subordinate all'iscrizione nel Registro)

1. L'accesso alle agevolazioni fiscali previste per gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali è subordinato all'iscrizione dell'amministratore di condominio dell'immobile nel Registro.

2. Ai fini dell'apertura del conto corrente del condominio, le banche incaricate verificano l'iscrizione dell'amministratore del condominio nel Registro.

