CAMERA DEI DEPUTATI N. 1965

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato MASTRANTUONO

—

Istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio

Presentata il 2 dicembre 1992

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La necessità dell'istituzione di un albo degli amministratori di stabili in condominio è determinata dalla sempre maggiore diffusione di questo tipo di amministrazione.

Questa esigenza è stata avvertita già nel codice civile del 1942, ove si era ritenuto di disciplinare in qualche modo la materia, stabilendo che « la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro » (articolo 1129, quarto comma). Più recentemente, nel 1974 furono presentate proposte di legge finalizzate all'istituzione dell'albo degli amministratori immobiliari e nella VII, VIII e X legislatura per l'istituzione dell'albo degli amministratori di stabili in condominio.

Anche sotto il profilo sociale, oltre che della mera amministrazione, la figura dell'amministratore di condominio ha assunto una rilevanza ormai notevole, rendendo necessaria una regolamentazione del settore.

Il soggetto in questione incontra nella gestione del proprio ruolo formalità sempre più onerose dal punto di vista qualitativo e quantitativo, con implicazioni civili, fiscali e penali, imputabili a lui stesso, anche direttamente: basti pensare alla prevenzione degli incendi ed al risparmio energetico.

L'enorme diffusione che il fenomeno ha conosciuto ha comportato l'affidamento della gestione condominiale ad amministratori non adeguatamente preparati, determinando numerose ricadute negative.

La nomina dell'amministratore di condominio rappresenta un'estrinsecazione del diritto di proprietà: per il proprieta-

rio si tratta, quindi, di una facoltà e non di un obbligo. In ragione di ciò si ritiene di non dover escludere dall'attività in oggetto coloro che già svolgono diversa attività, in conformità a quanto avviene per gli iscritti ad altri albi, quali quelli degli ingegneri, dei ragionieri, eccetera. L'iscrizione all'albo sarebbe quindi compatibile con lo svolgimento di altre attività di lavoro dipendente. Eventualmente dovrebbe essere il datore di lavoro a consentire, specialmente se pubblico, a norma delle vigenti leggi, lo svolgimento di questa ulteriore attività.

Va tenuta presente inoltre, l'esistenza di associazioni di livello nazionale quali l'ANAI (Associazione nazionale amministratori immobiliari), esistente fin dal 1970 e l'AIACI (Associazione italiana amministratori condomini e immobili) fondata nel 1974. Queste associazioni sono in grado di assolvere le funzioni proprie degli organismi associativi di categoria e, eventualmente, potrebbero trovare un ruolo più sistematicamente collegato all'istituzione dell'albo.

La proposta di legge in esame consente il raggiungimento di alcuni risultati, quali:

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

b) la sorveglianza, garantita dall'iscrizione all'albo, della correttezza dell'amministratore nello svolgimento dei propri compiti e la tutela patrimoniale dell'utente, attraverso l'obbligo di fornire garanzie, anche fidejussorie;

c) l'evidenziazione sotto il profilo fiscale di una attività che presenta una notevole rilevanza, oggi quasi del tutto non soggetta ad imposizione fiscale, con conseguente recupero da parte dello Stato di tali zone di evasione;

d) possibilità di assorbimento di alcune decine di migliaia di giovani diplomati e laureati che oggi ingrossano le file dei disoccupati intellettuali.

Sono previste altresì alcune norme transitorie, volte a riconoscere il valore di prove già in precedenza sostenute o di attività già prestate a carattere continuativo.

Rilevato che l'Italia è l'unico Paese della Comunità economica europea in cui non è stata ancora regolamentata la gestione del patrimonio immobiliare, si ritiene che l'istituzione di questo albo risponda ad esigenze sociali improcrastinabili.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

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

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

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

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

ART. 2.

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

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

ART. 3.

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

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

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

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

ART. 4.

(Attività professionale).

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

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

ART. 5.

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

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

a) hanno compiuto il diciottesimo anno di età;

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

c) hanno il godimento dei diritti civili;

d) hanno conseguito il diploma di istruzione secondaria superiore;

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

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

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

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

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

a) il certificato generale del casellario giudiziale;

b) i certificati dei carichi penali pendenti;

c) il certificato di residenza;

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

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

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

ART. 6.

(Nomina ad amministratore).

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

ART. 7.

(Esame di abilitazione).

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

2. L'esame di cui al comma 1 è indetto, con cadenza almeno biennale, dal

Ministro di grazia e giustizia e consta di una prova scritta e di due prove orali. Il suddetto esame ha luogo presso ogni capoluogo di distretto di corte d'appello.

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

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

ART. 8.

(Costituzione del collegio nazionale).

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

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

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

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

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

6. Nel caso di cessazione, per qualsiasi causa, di un componente del collegio nazionale, il collegio distrettuale rimasto privo di rappresentanza nel collegio nazionale medesimo procede all'elezione del nuovo componente.

ART. 9.

(Funzioni del collegio nazionale).

1. Il collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio:

a) ha la rappresentanza generale degli amministratori;

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

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

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

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

ART. 10.

(Costituzione del consiglio del collegio distrettuale).

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

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

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

4. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro

di grazia e giustizia stabilisce, con proprio decreto, le modalità di elezione del consiglio del collegio distrettuale.

ART. 11.

(Funzioni del consiglio del collegio distrettuale).

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

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

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

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

ART. 12.

(Compensi degli amministratori di stabili in condominio).

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

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

3. Il consiglio del collegio distrettuale esprime, se richiesto da un amministratore o da un condominio, parere di 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 distrettuale, ed il verbale della conciliazione di cui al comma 3 del presente articolo sono titoli idonei per ottenere decreto d'ingiunzione di pagamento, ai sensi degli articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

ART. 13.

(Procedimento e sanzioni disciplinari).

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

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

3. Il procedimento disciplinare è sospeso nell'ipotesi di contemporanea pendenza di un procedimento penale per fatti anche in parte coincidenti. Il procedimento disciplinare non viene sospeso a seguito del provvedimento di revoca dell'amministratore di cui all'articolo 1129 del codice civile.

4. Le sanzioni disciplinari sono irrogate dal consiglio del collegio distrettuale al cui albo è iscritto l'incolpato. La loro determinazione non può essere delegata a singoli membri del consiglio medesimo.

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

6. Le sanzioni disciplinari sono:

a) l'ammonizione scritta;

b) la censura;

c) la sospensione dall'esercizio professionale da un minimo di due mesi fino ad un massimo di dodici mesi;

d) la radiazione dall'albo.

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

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

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

10. La radiazione dall'albo è comminata:

a) nel caso in cui l'iscritto è stato condannato con sentenza irrevocabile per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro l'economia pubblica, contro il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge stabilisce la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;

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

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

12. A seguito dell'irrogazione della sanzione della radiazione, la reiscrizione 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 reiscrizione decide il consiglio del collegio distrettuale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento di rigetto della domanda di reiscrizione, l'interessato può presentare ricorso al collegio nazionale, nel termine di quindici giorni dalla data della comunicazione del suddetto provvedimento.

ART. 14.

(Sospensione cautelare).

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

2. Avverso il provvedimento di sospensione cautelare, l'interessato può proporre ricorso al collegio nazionale entro il termine di quindici giorni dalla data della comunicazione del suddetto provvedimento.

3. La sospensione cautelare cessa alla conclusione del procedimento disciplinare. Qualora l'interessato sia sottoposto a procedimento penale, la sospensione cautelare deve essere comunque revocata, anche in pendenza del procedimento disciplinare, entro due anni dalla data in cui la sentenza è divenuta irrevocabile.

4. Nel procedimento per l'applicazione della sospensione cautelare si osservano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 13.

ART. 15.

(Norme transitorie relative all'istituzione dei collegi).

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

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

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

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

ART. 16.

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

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

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

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

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

ART. 17.

(Regolamento di esecuzione).

1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge è emanato il relativo regolamento di esecuzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera *a)*, della legge 23 agosto 1988, n. 400.