

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIII LEGISLATURA —————

N. 3376

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori DEMASI, FLORINO, PONTONE
e RECCIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 GIUGNO 1998

—————

Istituzione della professione di amministratore di stabili in
condominio e del relativo albo

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Da anni il Parlamento sta cercando di approvare una legge che venga a regolamentare la professione di amministratore di condomini. Nella undicesima legislatura un testo venne approvato dalla Camera dei deputati (v. atto Senato n. 1256); il successivo scioglimento delle Camere ne impedì la approvazione definitiva da parte del Senato.

La successiva legislatura fu brevissima ed il problema non poté essere affrontato. Ma i motivi che indussero il legislatore di allora non sono venuti meno ed oggi l'esigenza di addivenire ad una regolamentazione della materia è ancora più forte. Non è più possibile che gli amministratori di condominio operino senza certezze, senza il riconoscimento della loro professionalità e con una concorrenza sfrenata da parte di avventurieri e dopolavoristi.

Ma non è neanche possibile che tanti cittadini affidino l'amministrazione di un bene fondamentale come la loro casa a persone di cui non sia stata accertata l'idoneità al compito e che in caso di negligenza non rispondano del loro operato in sede disciplinare.

Oltretutto, oggi le spese per la gestione di un immobile sono ingenti e la trasparenza s'impone.

L'amministratore condominiale deve avere una preparazione ampia e polivalente: deve conoscere parti importanti del diritto civile, deve avere nozioni sulle manutenzioni, sulla sicurezza (decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626), sulla protezione civile, sulle questioni fiscali, in quanto il condominio è divenuto sostituto d'imposta, e sui problemi ecologici ed energetici.

Occorre pertanto che venga riconosciuta la complessità della professione di amministratore condominiale e come in tutto il re-

sto dell'Europa venga istituita la figura professionale.

Da questi motivi discende la necessità di approvare il presente disegno di legge, anche per dare uno sbocco professionale a tanti giovani preparati ed ansiosi di entrare nel mondo delle professioni.

Il testo si prefigge l'intento di riconoscere la professione di amministratore di immobili in condominio, di regolare l'ammissione alla professione attraverso appositi esami di abilitazione, di istituire gli albi distrettuali ed il collegio nazionale, di determinare le procedure e le sanzioni disciplinari nei confronti dei negligenti e degli scorretti, ovviamente regolando la difficile fase transitoria.

L'articolo 1 istituisce i collegi distrettuali e nazionale degli amministratori di stabili in condominio mentre l'articolo 2 istituisce l'albo distrettuale, che è l'elemento portante del disegno di legge.

L'articolo 3 determina gli ambiti territoriali dell'attività degli iscritti agli albi e l'articolo 4 riserva a questi ultimi l'esercizio della professione di amministratore di stabili in condominio, con l'eccezione della possibilità di esercitare tale funzione da parte di un inquilino o di un condomino di un determinato condominio.

L'articolo 5 elenca i requisiti per l'iscrizione ad uno degli albi distrettuali, tra cui c'è il superamento di uno specifico esame di abilitazione.

L'articolo 6 prevede l'obbligatorietà del deposito presso il collegio di appartenenza di una copia autenticata dell'atto di nomina ad amministratore di ogni condominio.

L'articolo 7 determina le modalità di indizione degli esami di abilitazione alla professione, da effettuarsi biennialmente presso ogni capoluogo di distretto di Corte d'ap-

pello, la composizione delle commissioni di esame, la riserva delle competenze al Ministro di grazia e giustizia nel determinare le materie ed i programmi relativi.

Gli articoli 8 e 9 recano norme sulla costituzione del collegio nazionale degli amministratori di stabili in condominio, sulla sua composizione, sulla sua durata in carica, sulla elezione dei membri, del presidente e del segretario e sulle competenze, inerenti alla rappresentanza generale della categoria, al potere di riesame dei provvedimenti disciplinari erogati dai collegi distrettuali, alle tariffe professionali e ai contributi per la vita dei collegi.

Gli articoli 10 e 11 definiscono la composizione, la durata e le funzioni del consiglio del collegio distrettuale degli amministratori di stabili in condominio. In particolare, ad esso sono affidati il compito della tenuta dell'albo distrettuale, la determinazione del contributo a carico degli iscritti

per il suo funzionamento ed il potere di irrogare sanzioni disciplinari.

L'articolo 12 attiene alle tariffe professionali, da determinarsi dal Ministro di grazia e giustizia, sentiti il collegio nazionale e le organizzazioni della proprietà edilizia, alla possibile articolazione delle medesime sul territorio nazionale nonchè agli eventuali pareri di congruità sulle medesime e alle procedure di conciliazione.

L'articolo 13 prevede le sanzioni ed il procedimento disciplinare a carico degli amministratori che incorrano in negligenze ed irregolarità, così come l'articolo 14 definisce l'istituto della sospensione cautelare.

Gli articoli 15 e 16 recano norme transitorie per l'istituzione dei collegi provvisori e per lo svolgimento dell'attività di amministratore nella fase transitoria, prevedendo sessioni speciali degli esami di abilitazione alla professione per coloro che abbiano già svolto l'attività per almeno dodici mesi.

DISEGNO 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 a eser-

citare la loro attività anche nel territorio di un altro distretto della regione di appartenenza.

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 all'Unione 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 nè 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 autenticata, 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, nonchè ogni altro documento che si riferisce all'attività dell'iscritto.

Art. 6.

(Nomina ad amministratore)

1. L'iscritto ad uno degli albi distrettuali 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 in accordo con le organizzazioni della proprietà edilizia, le quali hanno propri rappresentanti nelle commissioni d'esame.

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 d'esame, nonchè 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 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 possono essere rieletti solo una volta. Una successiva elezione potrà avere luogo solo dopo tre anni dalla data di cessazione dalla carica.

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

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 de-

creto, 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 del relativo albo;

b) fissa il contributo annuale, da sottoporre all'approvazione del collegio nazionale, che gli iscritti all'albo devono 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, nonchè 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 degli amministratori di stabili in condominio sono determinati dal Ministro di grazia e giustizia con proprio decreto, su proposta del collegio nazionale, sentite le organizzazioni della proprietà edilizia.

2. In relazione a particolari condizioni sociali ed ambientali, il consiglio del collegio distrettuale può disporre in via generale, nell'ambito del relativo distretto di Corte d'appello, la riduzione fino al 30 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, senti-

to 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 sono titoli idonei per ottenere decreto d'ingiunzione di pagamento, ai sensi degli articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

Art. 13.

(Procedimenti 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 di 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, 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 diversi da quelli indicati alla 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 reinscrizione all'albo può essere richiesta dopo che siano tra-

scorsi 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 di comunicazione di 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. Il Ministro di grazia e giustizia, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, nomina:

a) il consiglio provvisorio nazionale, su proposta del presidente della Corte d'appello di Roma;

b) i consigli provvisori distrettuali, su proposta dei presidenti delle Corti d'appello di cui all'articolo 1 comma 1.

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 agli 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 dei procuratori, dei dottori commercialisti, degli ingegneri e degli architetti, nonché tra qualificati esperti designati dalle organizzazioni della proprietà edilizia.

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 gra-

zia e giustizia stabilisce le materie ed i programmi oggetto del colloquio, nonchè 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 un regolamento per disciplinarne l'esecuzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera a), della legge 23 agosto 1988, n. 400.

