



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa della senatrice LONARDO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 22 APRILE 2021

Istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge è finalizzato all'istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio allo scopo di introdurre garanzie a tutela sia dei singoli condòmini sia della professionalità degli operatori del settore, che non sono adeguatamente tutelati dalla vigente normativa.

I requisiti previsti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio, di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, non subiscono alcuna variazione, ad eccezione del secondo comma del suddetto articolo che recita: «I requisiti di cui alle lettere *f*) e *g*) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condòmini dello stabile», di cui si ritiene necessaria l'abrogazione.

Infatti l'attuale previsione legislativa non garantisce la professionalità dell'amministratore, qualora sia interno allo stabile e quindi condòmino, 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 regolamentato dal 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, seppur 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'ac-

conciatore, 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 codice civile e disposizioni transitorie stabilisce:

« 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, è opportuno segnalare che in Italia sono operative oltre cinquanta associazioni di categoria che organizzano corsi di avviamento e di aggiornamento per la professione di amministratore di condominio. Ma solo un terzo di queste risultano essere iscritte nell'apposito elenco del Ministero dello sviluppo economico in cui sono iscritte le 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 costituisca un elemento utile a fornire alcuna garanzia in merito alla professionalità degli amministratori di condominio.

Si può affermare, senza ombra di dubbio, che un qualsiasi soggetto 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 condòmini, 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, vengono 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 2 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 emergenze abitative, frammentazione della proprietà immobiliare e vetustà dei fabbricati, a cui hanno fatto seguito 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 condòmini.

I dati del settore giustificano questa esigenza. Secondo il rapporto del 2019 « Gli immobili in Italia » curato dal Ministero dell'economia e delle finanze e dall'Agenzia delle entrate, 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 condòmini 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/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 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 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, la settima edizione del rapporto « Gli immobili in Italia », curato dall'Agenzia delle entrate e dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, in collaborazione con il *partner* tecnologico, la Società generale d'informatica S.p.A. (Sogei), sostiene che il 75,2 per cento delle famiglie

(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.

Il presente disegno di legge è così articolato:

– l'articolo 1 definisce l'oggetto e le finalità della legge;

– l'articolo 2 stabilisce che il Registro è istituito 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 definisce i requisiti per richiedere l'iscrizione al Registro, in base ai requisiti soggettivi previsti dal citato articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie;

– l'articolo 4 disciplina la materia dei corsi di qualificazione e di aggiornamento;

– all'articolo 5 è prevista l'individuazione delle norme deontologiche alle quali improntare i comportamenti degli iscritti al Registro;

– l'articolo 6 disciplina le modalità di iscrizione al Registro.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge disciplina l'istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio, di cui all'articolo 1129 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 dal medesimo Registro.

3. La presente legge è, altresì, finalizzata a:

a) conseguire la rigorosa applicazione dei criteri di svolgimento dell'attività di amministratore di condominio, previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie;

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 crescente complessità delle funzioni che è chiamato a svolgere.

Art. 2.

(Registro nazionale degli amministratori di condominio)

1. Presso il Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia è isti-

tuito il Registro nazionale degli amministratori di condominio, di seguito denominato « Registro », a cui sono tenuti obbligatoriamente a iscriversi tutti i soggetti che, in forma singola o associata, svolgono o intendono svolgere tale attività professionale.

2. La formazione del Registro e la sua revisione, nonché l'istituzione di eventuali separate sezioni, la cui formazione dovesse ritenersi necessaria, sono disciplinate con appositi decreti del Ministro della giustizia.

3. Il Registro è pubblicato sul sito *internet* istituzionale del Ministero della giustizia.

Art. 3.

(Requisiti per l'iscrizione al Registro)

1. Possono chiedere l'iscrizione al Registro, purché in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie:

a) coloro che abbiano compiuto il diciottesimo anno di età;

b) i cittadini italiani o i cittadini di uno degli Stati membri dell'Unione europea, o i cittadini di Stati non appartenenti alla Unione europea residenti nel territorio della Repubblica italiana, a condizione di reciprocità, salvo il caso degli apolidi;

c) i soggetti in possesso dell'attestato di qualifica professionale rilasciato dalle associazioni di categoria e dei successivi attestati di aggiornamento periodico di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140.

2. La mancata iscrizione al Registro preclude l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

3. Il Registro è ripartito in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali delle province.

4. Possono inoltre presentare domanda di iscrizione al Registro, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i soggetti in possesso di partita IVA che abbiano esercitato continuativamente, per almeno due anni, la professione di amministratore di condominio alla data di entrata in vigore della presente legge, purché in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.

5. Il secondo comma dell'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è abrogato.

Art. 4.

(Corsi di qualificazione e di aggiornamento professionale)

1. In considerazione di quanto stabilito dall'articolo 71-*bis*, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, per le finalità di cui all'articolo 1, le associazioni di categoria iscritte al Ministero dello sviluppo economico, 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 relativa qualifica;

b) corsi di aggiornamento annuali per i soggetti già iscritti al Registro, con il riconoscimento dei relativi crediti formativi.

Art. 5.

(Regolamento)

1. Il Ministero della giustizia, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplina con regolamento

da adottare, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400:

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

b) le modalità di verifica della permanenza dei requisiti di cui all'articolo 3 della presente legge.

Art. 6.

(Domanda di iscrizione al Registro)

1. L'iscrizione al Registro avviene su domanda scritta del soggetto interessato, che deve indicare i propri dati anagrafici e fiscali, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), la località di prevalente svolgimento dell'attività professionale, nonché dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, e di cui all'articolo 3 della 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 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie e di cui all'articolo 3 della presente legge.

3. Con la medesima procedura di cui al comma 2 sono disposti l'eventuale 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 sessanta giorni dall'espressione del parere da parte dell'ufficio competente e, comunque, non oltre centotanta giorni dalla domanda presentata 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, altresì, alla tenuta del Registro, alla revisione e all'aggiornamento periodico in relazione al permanere dei requisiti professionali previsti dalla presente legge, nonché alla cancellazione dal Registro stesso dei nominativi dei soggetti che ne avanzino richiesta, che perdano i requisiti soggettivi o che violino le norme comportamentali e professionali di cui al regolamento previsto all'articolo 4 della presente legge.

6. All'interno del Registro sono riportati i dati contenuti nella domanda di iscrizione di cui al comma 1.

Art. 7.

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. All'attuazione della presente legge le amministrazioni e i soggetti interessati provvedono nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

€ 1,00