



*Camera dei Deputati*

*On. Antonio del Monaco*

**Al Presidente del Consiglio dei Ministri**

Prof. Mario Draghi

\*\*\*\*\*

e p.c

**Al Ministro della Giustizia**

Prof.ssa Marta Cartabia

\*\*\*\*\*

**TRASMISSIONE VIA E-MAIL**

**Oggetto: proposta di introduzione del Registro Nazionale degli Amministratori di Condominio**

Illustre Presidente,

con la presente sottopongo alla Sua attenzione la proposta di introdurre un *Registro Nazionale degli Amministratori di Condominio*.

Lo scopo è di introdurre garanzie a tutela dei singoli condòmini nonché di elevare la professionalità degli operatori del settore, che non sono adeguatamente tutelati dalla vigente normativa.

E' 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'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.

Nello specifico, l'articolo 71-bis, comma 1, delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e

disposizioni transitorie, introdotto dalla legge n.220 del Dicembre 2012, 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 al punto sub g), è opportuno segnalare che in Italia sono operative ben oltre cinquanta associazioni di categoria che organizzano corsi di avviamento per la professione nonché di aggiornamento. Ma solo 1/3 (diciassette) di queste risultano essere iscritte in apposito elenco del MISE in cui sono iscritte le associazioni che rilasciano un attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci.

E' 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.

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 offuscati e 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 emergenze abitative, frammentazione della proprietà immobiliare e vetustà dello stock 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 a stimolare una crescita professionale e, nel contempo, per responsabilizzare maggiormente gli operatori rispetto al contesto nel quale operano, soprattutto, a tutela dei condòmini.

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 ed 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.

Chiedo, pertanto a Lei, Illustre presidente di prendere in considerazione e valutare la proposta in oggetto.

Ringraziando per la cortese attenzione, le invio distinti saluti.

Roma, 14 Aprile 2021



On. Antonio del Monaco