

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3000

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato VALLASCAS

Istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio e di immobili

*Presentata il 7 aprile 2021*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge è volta a istituire il Registro nazionale degli amministratori di condominio e di immobili al fine di introdurre garanzie a tutela sia dei singoli condòmini sia della professionalità degli operatori del settore, categorie non adeguatamente tutelate dalla normativa vigente.

Non si propone, quindi, una modifica o un'integrazione dei criteri di accesso all'incarico di amministratore di condominio, previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, introdotto dall'articolo 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, ma una loro più rigorosa applicazione.

L'esigenza di istituire un Registro nazionale deriva, infatti, dalla mancanza nel nostro ordinamento di sistemi e di strumenti che, da una parte, siano più selettivi e più trasparenti nella valutazione dei re-

quisiti di accesso alla professione e, dall'altra, siano in grado di valorizzare la professionalità e le competenze degli operatori.

L'applicazione della disposizione del citato articolo 71-*bis*, primo comma, lettera g), che prevede, tra i requisiti per ricoprire l'incarico di amministratore di condominio, la frequentazione di un corso di formazione iniziale e di corsi di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, rischia di essere vanificata, e con essa quel principio di selettività che la norma ha in qualche modo voluto inserire, dal fatto che i corsi sono erogati dalle stesse associazioni di categoria.

A questo proposito, è il caso di segnalare che in Italia sono operative oltre cinquanta associazioni di categoria, ciascuna delle quali è autorizzata a organizzare corsi abilitativi alla professione, ma di queste solo diciassette sono iscritte nell'elenco del Ministero dello sviluppo economico delle

associazioni abilitate al rilascio dell'attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4.

Questa situazione comporta che la semplice iscrizione a un'associazione non sia un elemento utile a fornire alcuna garanzia in merito alla professionalità degli associati, anche perché molte associazioni si limitano a provvedere alla formazione e all'aggiornamento dei propri iscritti, tramite l'organizzazione dei corsi previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140, senza operare alcun controllo circa l'effettivo esercizio della professione.

In questo contesto non è azzardato affermare che un soggetto possa liberamente iscriversi a un'associazione senza possedere i requisiti necessari e senza frequentare i corsi di aggiornamento obbligatorio e, nonostante ciò, possa esercitare la professione.

Questa situazione si ripercuote negativamente sia sui condòmini, creando un generale disorientamento in merito alla scelta del professionista al quale affidare l'amministrazione dello stabile, sia su quegli amministratori di condominio che, pur operando con competenza e correttezza, rischiano di vedere compromessa la propria reputazione a causa dei numerosi illeciti e delle numerose controversie che, purtroppo, si registrano nel settore. A tale proposito si ricorda che oggi, presso i tribunali del nostro Paese, pendono circa 2 milioni di giudizi civili che hanno a oggetto contenziosi di natura condominiale.

Si tratta di una situazione che deve essere superata attraverso misure che valorizzino gli amministratori di condominio anche in considerazione del mutato contesto nel quale essi si trovano oggi a 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, a loro volta, hanno richiesto un amplia-

mento delle competenze, l'amministratore di condominio è chiamato a ricoprire una pluralità di ruoli che, a loro volta, richiedono molti 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 svolgono la loro attività, soprattutto ai fini della tutela dei condòmini.

I dati del settore giustificano questa esigenza. Secondo quanto riportato dalla settima edizione del rapporto 2019 « Gli immobili in Italia », curato dall'Agenzia delle entrate e dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze in collaborazione con la Società generale d'informatica Spa, il patrimonio immobiliare nazionale 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 acquista un 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, nonché 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, rispetto alla vetustà del patrimonio abitativo, secondo il 15° censimento dell'Istituto nazionale di statistica della popolazione e delle abitazioni del 2011 il 53,7 per cento delle abitazioni aveva più di quaranta anni ed era, quindi, stato costruito prima dell'entrata in vigore della legge 30 aprile 1976, n. 373, all'epoca vigente, in materia di contenimento del consumo ener-

getico per usi termici negli edifici. Un ulteriore 31 per cento del patrimonio abitativo era stato edificato nel ventennio successivo e il 7,4 per cento nel periodo 1991-2000; soltanto il restante 7,69 per cento del patrimonio abitativo era stato edificato dopo il 2001.

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

L'articolo 1 della presente proposta di legge 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 giu-

stizia, nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili. L'articolo 3 stabilisce 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 di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto n. 1368 del 1941. L'articolo 4 reca disposizioni sui corsi di qualificazione e di aggiornamento professionale. All'articolo 5 è prevista l'adozione del regolamento di attuazione della legge che stabilisce, tra l'altro, le norme deontologiche alle quali si devono improntare i comportamenti degli iscritti al Registro. L'articolo 6 stabilisce le modalità di iscrizione al Registro. L'articolo 7 prevede che i condòmini possano consultare, senza apportare modifiche, la posta elettronica certificata del condominio, al fine di garantire una maggiore trasparenza nelle attività di gestione dell'immobile.

## PROPOSTA DI LEGGE

## Art. 1.

*(Oggetto e finalità)*

1. La presente legge reca disposizioni in materia di istituzione del Registro nazionale degli amministratori di condominio e di immobili, stabilendo, altresì, le modalità di formazione e di tenuta, i requisiti per l'iscrizione e le cause di cancellazione dal medesimo Registro.

2. La presente legge ha le seguenti finalità:

a) garantire la rigorosa applicazione dei criteri di accesso all'incarico di amministratore di condominio e di immobili, previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368;

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

c) garantire la formazione e l'aggiornamento professionale dei soggetti esercenti l'attività di amministratore di condominio e di immobili;

d) valorizzare la figura dell'amministratore di condominio e di immobili, tenuto conto delle conseguenze sociali della sua attività e della crescente complessità delle funzioni a esso attribuite.

## Art. 2.

*(Registro nazionale degli amministratori di condominio e di immobili)*

1. Presso il Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia è istituito il Registro nazionale degli amministratori di condominio e di immobili, di seguito denominato « Registro », al quale sono tenuti a iscriversi tutti i soggetti che, in forma singola o associata, svolgono o intendono svolgere l'attività professionale

di amministratore di condominio e di immobili.

2. Con decreti del Ministro della giustizia sono previste le modalità per la formazione e per la revisione del Registro, per l'istituzione di ulteriori sezioni del medesimo Registro oltre a quelle di cui all'articolo 3, comma 3, qualora ritenute necessarie, e per la pubblicazione dello stesso Registro in un'apposita pagina del sito *internet* istituzionale del Ministero della giustizia.

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

### Art. 3.

#### *(Requisiti per l'iscrizione al Registro)*

1. Possono presentare domanda di iscrizione al Registro, purché in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368:

*a)* coloro che hanno compiuto il diciottesimo anno di età;

*b)* 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, a condizione di reciprocità, salvo il caso degli apolidi;

*c)* i soggetti in possesso dell'attestato di qualifica professionale e degli attestati di aggiornamento periodico rilasciati dalle associazioni di categoria o dai soggetti di cui all'articolo 4.

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

3. Il Registro è ripartito in sezioni territoriali su base provinciale.

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 dell'imposta sul valore aggiunto che, alla medesima data di entrata in vigore, risultano aver esercitato continuativamente, per almeno due anni, la professione di amministratore di condominio o di immobile e sono in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368.

#### Art. 4.

*(Corsi di qualificazione e di aggiornamento professionale)*

1. In attuazione di quanto disposto dalla lettera g) del primo comma dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, e delle finalità di cui all'articolo 1 della presente legge, le associazioni di categoria iscritte all'elenco delle associazioni professionali non organizzate tenuto dal Ministero dello sviluppo economico ai sensi dell'articolo 2 della legge 14 gennaio 2013, n. 4, e gli altri soggetti deputati alla formazione e all'aggiornamento professionale degli amministratori di condominio ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro della giustizia 13 agosto 2014, n. 140, sono tenuti a promuovere e a organizzare:

a) corsi di formazione professionale per il conseguimento della qualifica professionale di amministratore di condominio e di immobili;

b) corsi di aggiornamento professionale per i soggetti già iscritti al Registro, con la previsione dei relativi crediti formativi.

#### Art. 5.

*(Regolamento di attuazione)*

1. Il Ministro della giustizia, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della

presente legge, adotta, con proprio decreto, il regolamento di attuazione della medesima legge che, in particolare, stabilisce:

a) le norme comportamentali e professionali al cui rispetto è subordinata la permanenza dell'iscrizione al registro;

b) le modalità di verifica della permanenza dei requisiti previsti dall'articolo 3.

#### 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) e il luogo presso il quale svolge in modo prevalente l'attività professionale.

2. L'iscrizione al Registro è disposta con provvedimento del dirigente responsabile dell'ufficio competente del Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia, previo accertamento del possesso dei requisiti previsti dall'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, e dall'articolo 3 della presente legge.

3. Con la medesima procedura di cui al comma 2 sono disposti il rifiuto della domanda di iscrizione e la cancellazione dal Registro.

4. Il provvedimento di iscrizione al Registro di cui al comma 2 è adottato entro centottanta giorni dalla data di presentazione della domanda. I provvedimenti di rifiuto dell'iscrizione e di cancellazione dal Registro devono essere motivati e comunicati all'interessato mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

5. L'ufficio competente di cui al comma 2 del presente articolo provvede, altresì, alla tenuta del Registro, nonché alla cancellazione dal Registro dei soggetti che ne facciano richiesta, che perdano i requisiti professionali richiesti o che violino le norme comportamentali e professionali stabilite

dal regolamento di attuazione della presente legge adottato ai sensi dell'articolo 5.

6. I dati contenuti nella domanda di iscrizione di cui al presente articolo sono annotati nel Registro.

Art. 7.

*(Accesso dei singoli condòmini alla PEC del condominio)*

1. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro della giustizia, d'intesa con il Ministro dello sviluppo economico e con il Ministro per l'innovazione tecnologica e la transizione digitale, con proprio decreto, stabilisce le modalità di accesso alla PEC del condominio da parte dei condòmini ai soli fini della visione, senza possibilità di apportare modifiche alla medesima PEC.

