



Camera dei Deputati - Proposta di Legge per l'Istituzione dell'albo professionale degli amministratori immobiliari, presentata il 31 maggio 1994, con prot. n. 630

- Presentazione della Legge
- Art. 1. Iscrizione dei collegi circoscrizionali e del collegio nazionale degli amministratori immobiliari
- Art. 2. Istituzione dell'albo circoscrizione degli amministratori immobiliari
- Art. 3. Ambito territoriale dell'attività degli iscritti agli albi circoscrizionali
- Art. 4. Attività professionale
- Art. 5. Requisiti per l'iscrizione all'albo circoscrizionale
- Art. 6. Nomina ad amministratore
- Art. 7. Esame di abilitazione
- Art. 8. Costituzione del collegio nazionale
- Art. 9. Funzioni del consiglio direttivo nazionale
- Art. 10. Costituzione del consiglio del collegio circoscrizionale
- Art. 11. Funzioni del consiglio del collegio circoscrizionale
- Art. 12. Compensi degli amministratori immobiliari
- Art. 13. Procedimenti e sanzioni disciplinari
- Art. 14. Sospensione cautelare
- Art. 15. Norme transitorie relative all'istituzione dei collegi
- Art. 16. Norme transitorie relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore immobiliare
- Art. 17. Regolamento di esecuzione

Art. 1. Iscrizione dei collegi circoscrizionali e del collegio nazionale degli amministratori immobiliari

(1) È istituito nell'ambito di ogni circoscrizione di tribunale il collegio degli amministratori immobiliari.

(2) È istituito in Roma il collegio nazionale dei collegi degli amministratori immobiliari.

(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 circoscrizione degli amministratori immobiliari

(1) Presso ogni collegio circoscrizionale è istituito un albo professionale degli amministratori immobiliari, al quale sono iscritti coloro che, essendo in possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 5, hanno presentato la relativa richiesta e sono residente in uno dei comuni compresi nella circoscrizione del tribunale.



Art. 3. Ambito territoriale dell'attività degli iscritti agli albi circoscrizionali

(1) Gli iscritti agli albi circoscrizionali di cui all'art. 2 possono esercitare la loro attività su tutto il territorio nazionale.

Art. 4. Attività professionale

(1) L'attività di amministratore immobiliare è riservata ai soggetti iscritti ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'art. 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 circoscrizionali non è richiesta per svolgere le funzioni di curatore speciale ai sensi dell'art. 65 delle disposizioni di attuazione e transitorie del Codice Civile.

(3) Possono iscriversi all'albo professionale degli amministratori immobiliari senza sottoporsi ad esame di abilitazione coloro che sono iscritti in altri albi di ordini o collegi professionali.

(4) I condomini e gli inquilini che esercitano l'attività di amministratori di condomini debbono depositare il verbale di nomina presso il collegio per essere iscritti in appositi elenchi.

Art. (5) Requisiti per l'iscrizione all'albo circoscrizionale

(1) Possono richiedere l'iscrizione ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'art. 2 coloro che:

- a) hanno compiuto il diciottesimo anno di età;
- b) sono cittadini italiani o di altro Stato appartenente alla Comunità 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'art. 7;
- f) non sono stati condannati con sentenza irrevocabile né sono sottoposti a procedimento penale per uno dei delitti di cui all'art. 13, comma 10, lettera a), e non si trovano nella condizione di cui alla lettera b) del medesimo comma.

(2) L'iscrizione all'albo circoscrizionale è deliberata dal consiglio del relativo collegio.

(3) Le iscrizioni agli albi circoscrizionali non sono limitate nel numero.

(4) All'atto dell'iscrizione all'albo circoscrizionale il richiedente deve depositare presso il collegio:

- 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'art.



7.

(5) Per gli iscritti in altri ordini e collegi professionali è sufficiente depositare la dichiarazione di iscrizione rilasciata dal collegio o dall'ordine professionale di appartenenza.

(6) All'atto dell'iscrizione all'albo circoscrizionale 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 circoscrizionali di cui all'art. 2 deve depositare presso il relativo collegio copia autentica della delibera dell'assemblea condominiale con la quale è nominato amministratore. Della suddetta copia si fa menzione nel fascicolo personale da cui al comma 6 dell'art. 5 e viene archiviata nel fascicolo del condominio assieme alle altre delibere, ai consuntivi e ai preventivi approvati.

Art. 7. Esame di abilitazione

(1) L'iscrizione ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'art. 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 orali. Il suddetto esame ha luogo presso ogni sede di tribunale.

(3) Le commissioni d'esame, una per ogni collegio, sono nominate dal consiglio. Delle commissioni fa parte un rappresentante delle organizzazioni della proprietà edilizia.

(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 di esame.

(5) Coloro che sono già iscritti in ordini o collegi professionali sono esentati dall'obbligo di sostenere l'esame di abilitazione e sono automaticamente iscritti a presentazione di domanda.

Art. 8. Costituzione del collegio nazionale

(1) Il collegio nazionale degli amministratori immobiliari è composto dai presenti dei collegi circoscrizionali.

(2) Il collegio nazionale, nella sua prima riunione, elegge, con votazioni distinte e a maggioranza assoluta dei propri componenti il consiglio direttivo nazionale formato da undici membri.

(3) La carica di componente del consiglio direttivo nazionale è incompatibile con quella di componente del consiglio di collegio circoscrizionale.

(4) Il consiglio direttivo nazionale nella sua prima seduta procede alla nomina del presidente, di un vice presidente, di un segretario e di un tesoriere.



(5) I componenti del consiglio direttivo 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 della carica.

Art. 9. Funzioni del consiglio direttivo nazionale

(1) Il consiglio direttivo nazionale degli amministratori immobiliari:

- a) ha la rappresentanza generale degli amministratori;
- b) è organo di seconda istanza rispetto alle decisioni dei consigli dei collegi circoscrizionali 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 ed i diritti di segreteria per il deposito dei verbali di assemblea o per altri servizi prestanti.

(2) Il consiglio direttivo nazionale può procedere alla pubblicazione periodica di una rivista per l'informazione degli iscritti agli albi circoscrizionali.

Art. 10. Costituzione del consiglio del collegio circoscrizionale

(1) Il consiglio del collegio circoscrizionale degli amministratori immobiliari è composto da cinque a undici membri, eletti dagli iscritti al relativo albo a scrutinio segreto e con voto limitato.

(2) Il consiglio del collegio circoscrizionale dura in carica tre anni.

(3) Il consiglio del collegio circoscrizionale elegge nel suo seno un presidente e 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 circoscrizionale 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 circoscrizionale.

Art. 11. Funzioni del consiglio del collegio circoscrizionale

(1) Il consiglio del collegio circoscrizionale degli amministratori immobiliari:

- a) provvede alla tenuta dell'albo di cui all'art. 2;
- b) fissa il contributo annuale, da sottoporre all'approvazione del consiglio direttivo nazionale, che gli iscritti all'albo debbono versare al collegio circoscrizionale, in modo da assicurare il finanziamento dei costi relativi alle funzioni svolte dal collegio circoscrizionale 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 immobiliari

(1) I compensi spettanti agli amministratori immobiliari sono determinati dal Ministro di grazia e giustizia, con proprio decreto, su proposta del consiglio direttivo nazionale, sentite le organizzazioni della proprietà edilizia.

(2) In relazione a particolari condizioni sociali ed ambientali, il consiglio del collegio circoscrizionale può disporre in via generale, nell'ambito della circoscrizione di tribunale, la riduzione fino al trenta per cento dei compensi di cui al comma 1.

(3) Il consiglio del collegio circoscrizionale 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 circoscrizionale, ed il verbale della conciliazione di cui al comma 3 sono titoli idonei per ottenere decreto d'ingiunzione di pagamento, ai sensi degli artt. 633 e seguenti del codice di procedura civile.

Art. 13. Procedimenti e sanzioni disciplinari

(1) L'azione disciplinare nei confronti degli iscritti all'albo di cui all'art. 2 è promossa dal presidente del consiglio del collegio circoscrizionale.

(2) All'interessato deve essere immediatamente comunicato per iscritto l'inizio dell'azione disciplinare. Lo stesso deve essere sentito dal presidente e dal consiglio del collegio circoscrizionale 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'art. 1129 del C.C..

(4) Le sanzioni disciplinari sono irrogate dal consiglio circoscrizionale al cui albo è iscritto l'amministratore; la loro determinazione non può essere delegata ai singoli membri del consiglio medesimo.

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

(6) Le decisioni del consiglio direttivo nazionale sono appellabili dinanzi alla Corte di Cassazione.



(7) 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.

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

(9) 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 dà titolo alla non rinnovabilità della nomina, allo scadere del mandato annuale, presso i condomini nei cui confronti sono state commesse le infrazioni.

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

(11) La radiazione dall'albo è comminata:

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

(12) La condanna con sentenza irrevocabile per reati non indicati dalla lettera a) del comma 11 può dar luogo all'applicazione di una delle sanzioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 7.

(13) A seguito dell'irrogazione della sanzione della radiazione, la reinscrizione 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 reinscrizione decide il consiglio del collegio circoscrizionale, sentito l'interessato. Avverso il provvedimento di rigetto della domanda di reinscrizione, l'interessato può presentare ricorso al consiglio direttivo 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 circoscrizionale di cui all'art. 2, il consiglio del collegio circoscrizionale può deliberarne la sospensione cautelare, sentito in ogni caso



l'interessato.

(2) Avverso il provvedimento di sospensione cautelare l'interessato può proporre ricorso al consiglio 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 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'art. 13.

Art. 15. Norme transitorie relative all'istituzione dei collegi

(1) In ogni circoscrizione di tribunale è costituito un consiglio direttivo provvisorio istituito da Ministro di grazia e giustizia su proposta del presidente di ciascun tribunale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

(2) I presidenti dei consigli provvisori di cui al comma 1 provvedono agli adempimenti necessari per l'insediamento del consiglio direttivo nazionale. I consigli provvisori dei collegi provvedono ad iscrivere agli albi coloro che ne fanno richiesta ai sensi dell'art. 5 I suddetti collegi provvisori durano in carica fino all'insediamento dei collegi di cui all'art. 1 e, comunque, non oltre due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

(3) I componenti dei consigli provvisori di cui i commi 1 e 2 sono nominati tra coloro che esercitano la professione di amministratore immobiliare e siano iscritti agli albi professionali, degli avvocati e procuratori, dei dottori commercialisti, degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei ragionieri, dei periti industriali.

Art. 16. Norme transitorie relative allo svolgimento delle funzioni di amministratore immobiliare

(1) La disposizione di cui al primo periodo del comma 1 dell'art. 4 si applica trascorsi dodici 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'art. 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 circoscrizione di tribunale una sessione speciale dell'esame di abilitazione di cui all'art. 7, che prevede il superamento di un



DI MARCO BOLLETTA



DOCUMENTO PDF

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, risultino essere amministratori immobiliari in carica da almeno trentasei mesi e che amministrino almeno dieci condomini, ivi compresi coloro che al momento dell'entrata in vigore della legge siano provvisti del requisito di cui alla lettera *d*) del comma 1 dell'art. 5.

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'art. 17, comma 1, lettera *a*), della L. 23 agosto 1988, n. 400.