



Senato - Disegno di legge 3005
DISEGNO DI LEGGE PER L'ISTITUZIONE ALBO AMMINISTRATORI
IMMOBILIARI

Art. 1. (Istituzione dei collegi circoscrizionali e del collegio nazionale degli amministratori immobiliari)

1. É istituito in ogni circoscrizione di tribunale il collegio degli amministratori immobiliari.
2. É istituito in Roma il collegio nazionale dei collegi degli amministratori immobiliari.
3. La vigilanza sui collegi di cui ai commi 1 e 2 é esercitata dal Ministro di grazia e giustizia.

Art. 2. (Istituzione dell'albo circoscrizionale)

1. Presso ogni collegio circoscrizionale é istituito un albo professionale degli amministratori immobiliari, 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 nella circoscrizione del tribunale.

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

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

Art. 4. (Attività professionale)

1. L'attività di amministratore immobiliare é riservata ai soggetti iscritti ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'articolo 2.
2. Può comunque essere nominato amministratore uno dei condomini proprietario o inquilino, dello stabile da amministrare, anche se non iscritto ad uno dei predetti albi.
3. Il condomino, proprietario o inquilino, che esercita la funzione di amministratore di condominio, deve depositare il verbale di nomina presso il collegio per essere iscritto in apposito elenco aggiuntivo all'albo, la sua iscrizione decade automaticamente nell'anno successivo alla perdita della qualità di condomino dello stabile amministrato o in seguito ad altra nomina.
4. L'iscrizione ad uno degli albi circoscrizionali non é richiesta per svolgere le funzioni di curatore speciale ai sensi dell'articolo 65 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.
5. Possono iscriversi all'albo professionale degli amministratori immobiliari senza sottoporsi ad esame di abilitazione coloro che sono iscritti in altri albi, ordini o collegi professionali.



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

1. Possono chiedere l'iscrizione ad uno degli albi circostrizionali di cui all'articolo 2 coloro che:
 - a) abbiano compiuto il diciottesimo anno di età;
 - b) siano cittadini italiani o di altro Stato appartenente alla Unione europea;
 - c) godano dei diritti civili;
 - d) abbiano conseguito il diploma di istruzione secondaria superiore;
 - e) abbiano superato l'esame di abilitazione di cui all'articolo 7;
 - f) non siano stati condannati con sentenza irrevocabile, né siano sottoposti a procedimento penale per uno dei delitti di cui all'articolo 13, comma 11, lettera a), e non si trovino nella condizione di cui alla lettera b) del medesimo comma.
2. L'iscrizione all'albo circostrizionale é deliberata dal consiglio del relativo collegio entro trenta giorni dalla richiesta. Detto termine puó essere interrotto per una sola volta con comunicazione motivata. La decisione del consiglio deve comunque essere notificata all'interessato.
3. Le iscrizioni agli albi circostrizionali non sono limitate nel numero.
4. All'atto della domanda di iscrizione all'albo circostrizionale 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, attestante il titolo di studio posseduto;
 - e) il certificato attestante il superamento dell'esame di abilitazione di cui all'articolo 7. Le eventuali dichiarazioni sostitutive dovranno in ogni caso essere integrate con la documentazione originale o conforme entro e non oltre trenta giorni dalla notifica di accettazione dell'iscrizione, pena la decadenza della stessa;
 - f) la ricevuta di apposito versamento quale contributo alle spese generali di lire 100.000 sul conto corrente del competente collegio. Tali versamenti come le sanzioni, previste dall'articolo 13, comma 7, verranno aggiornati annualmente in base all'indice inflattivo ISTAT.
5. Per gli iscritti in altri ordini e collegi professionali é sufficiente depositare, oltre la ricevuta del versamento previsto alla lettera f) del comma 4, la dichiarazione in carta semplice di iscrizione rilasciata dal collegio o dall'ordine professionale di appartenenza.
6. All'atto dell'iscrizione all'albo circostrizionale viene formato un fascicolo personale, nel quale sono inseriti i documenti depositati ai sensi del comma 4,



DI MARCO BOLLETTA



DOCUMENTO PDF

nonché ogni altro documento che si riferisce all'attività dell'iscritto oltre la ricevuta del versamento previsto alla lettera *f*) del comma 4.

Art. 6. (Nomina ad amministratore)

1. L'iscritto ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'articolo 2 deve depositare presso il relativo collegio copia autentica della delibera dell'assemblea condominiale con la quale é nominato amministratore. Della suddetta copia si fa menzione nel fascicolo personale di cui al comma 6 dell'articolo 5 e viene conservata nel fascicolo del condominio assieme alle altre delibere, ai consuntivi e ai preventivi approvati.
2. Contestualmente al deposito della delibera dell'assemblea condominiale di nomina ad amministratore l'iscritto dovrà depositare, a garanzia, apposita fideiussione bancaria e assicurativa pari al 30 per cento del bilancio del condominio amministrato. Il mancato deposito della fideiussione comporta l'automatica cancellazione dall'albo.
3. Qualora si tratti di un nuovo condominio la fideiussione verrà calcolata in misura di lire 1.000.000 per ogni condomino e verrà adeguata entro giorni trenta dall'approvazione del primo consuntivo a cura e spese dell'interessato.
4. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà coprire l'intero periodo del mandato di amministratore ed essere sottoscritto a beneficio del collegio.
5. Per gli inquilini o proprietari chiamati a svolgere attività di amministratore del condominio le polizze saranno depositate a cura e a spese del condominio stesso al momento della comunicazione dell'avvenuta nomina, ai fini della istituzione dell'apposito elenco previsto all'articolo 4, comma 3.
6. Le singole fideiussioni potranno essere incassate a cura del consiglio del collegio per risarcire in tutto ed in ogni caso sino alla copertura delle fideiussioni stesse, eventuali danni causati dall'amministratore al condominio interessato. Eventuali eccedenze dell'incasso della fideiussione rispetto al danno verranno introitate dal collegio nel fondo speciale previsto dal comma 14 dell'articolo 13.

Art. 7. (Esame di abilitazione)

1. L'iscrizione ad uno degli albi circoscrizionali di cui all'articolo 2 é subordinata al superamento di un esame di abilitazione.
2. L'esame di cui al comma 1 é 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 sede di tribunale.
3. Le commissioni d'esame, una per ogni collegio, sono nominate annualmente dal consiglio. Delle commissioni fa parte un rappresentante delle organizzazioni della proprietà edilizia individuato a tumazione tra le organizzazioni piú



rappresentative del territorio. Le commissioni sono composte da cinque membri.

4. Entro novanta giorni 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 che chiedano l'iscrizione all'albo degli amministratori immobiliari sono automaticamente iscritti senza sostenere alcuna abilitazione purché depositino la certificazione di cui alle lettere a) , b) e c) dell'articolo 5, comma 4.

Art. 8. (Costituzione del collegio nazionale)

1. Il collegio nazionale degli amministratori immobiliari é composto dai presidenti 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. Il consiglio direttivo nazionale nella sua prima seduta procede alla nomina del presidente, di un vice presidente, di un segretario e di un tesoriere.

4. I componenti del consiglio direttivo nazionale rimangono in carica tre anni e non possono essere rieletti per piú di una volta, se non sia trascorso un periodo di almeno tre anni dalla data di cessazione dalla carica.

Art. 9. (Funzioni del consiglio direttivo nazionale)

1. Il consiglio direttivo nazionale degli amministratori immobiliari:

a) ha la rappresentanza generale degli iscritti;

b) é 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 prestati.

2. Il consiglio direttivo nazionale puó dotarsi di idonei strumenti 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 é composto da nove membri, eletti dagli iscritti al relativo albo a scrutinio segreto e con voto limitato.

2. Il consiglio del collegio circoscrizionale rimane in carica tre anni.



3. Il consiglio del collegio circoscrizionale elegge tra i suoi componenti un presidente ed un segretario.

4. In caso di impedimento del presidente, le relative funzioni sono svolte dal consigliere piú anziano per iscrizione all'albo circoscrizionale e, nel caso di pari anzianità di iscrizione, dal consigliere piú anziano per età.

5. Entro novanta giorni 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'articolo 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 30 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 altresí 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 articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

Art.13. (Procedimento e sanzioni disciplinari)

1. L'azione disciplinare nei confronti degli iscritti all'albo di cui all'articolo 2 é promossa dal presidente del consiglio del collegio circoscrizionale.

2. All'interessato devono essere immediatamente comunicato per iscritto



l'inizio dell'azione disciplinare nonché gli addebiti. Egli 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'articolo 1129 del codice civile.

4. Le sanzioni disciplinari sono irrogate dal consiglio del collegio 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, a 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 con una penale di lire 1.000.000;

b) la censura con una penale di lire 2.000.000;

c) la sospensione dall'esercizio professionale da un minimo di due mesi fino ad un massimo di dodici mesi con una penale variabile secondo l'entità della sospensione, da lire 3.000.000 a lire 18.000.000;

d) la radiazione dall'albo con l'incasso di tutte le polizze di garanzia.

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 dall'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 definitiva, 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 definitiva all'interdizione dai pubblici uffici, per un periodo 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.

14. Le entrate derivanti dalle penali, di cui al comma 7, costituiscono un fondo speciale per la istituzione di una apposita assicurazione integrativa a garanzia dell'operato degli iscritti all'albo. Tale assicurazione verrà adeguata annualmente dal consiglio dell'ordine in base alla disponibilità prioritaria acquisita.

Art.14. (Sospensione cautelare)

1. In pendenza di un procedimento penale, che comporti la radiazione dall'albo così come previsto dall'articolo 13, comma 11, lettere a) e b) , o disciplinare nei confronti di un iscritto all'albo circoscrizionale di cui all'articolo 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 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. In ogni circoscrizione di tribunale è costituito un consiglio direttivo



provvisorio istituito dal 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'articolo 5. I suddetti collegi provvisori rimangono in carica fino all'insediamento dei collegi di cui all'articolo 1 e, comunque, non oltre un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. I componenti dei consigli provvisori di cui ai commi 1 e 2 sono nominati tra coloro che esercitano la professione di amministratore immobiliare che abbiano presentato denuncia fiscale per tale attività o 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 comma 1 dell'articolo 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'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 circoscrizione di tribunale 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 grazia e giustizia stabilisce le materie e i programmi oggetto del colloquio, nonché i criteri di nomina e gli emolumenti 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 no almeno cinque condomini, ivi compresi coloro che al momento dell'entrata in vigore della legge siano sprovvisti del requisito di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 5.



DI MARCO BOLLETTA



DOCUMENTO PDF

Art.17. (Regolamento di esecuzione)

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge é emanato un regolamento per disciplinarne l'esecuzione, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera a) , della legge 23 agosto 1988, n. 400.