

proposta di legge n. 18

a iniziativa dei Consiglieri Luchetti, Castelli
presentata in data 15 giugno 2005

—————

ISTITUZIONE DEL RUOLO DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E DI IMMOBILI

—————

Signori Consiglieri,

già da tempo, a livello nazionale, si avanzano proposte di legge per l'istituzione dell'albo degli amministratori immobiliari in conseguenza della sempre maggiore diffusione della proprietà immobiliare, con particolare riferimento al condominio.

La diffusione dell'istituzione condominiale fa sì che siano sempre più numerose le persone che assumono rilevanti responsabilità, quali sono oggi quelle di un amministratore condominiale, senza essere in possesso di adeguata preparazione o di requisiti professionali specifici.

La presente proposta di legge detta norme per la tutela e la qualificazione delle professionalità e a tutela dei diritti e degli interessi dei proprietari di immobili e degli inquilini, prevedendo

l'istituzione di un ruolo regionale degli amministratori di condominio, di cui la Regione diventa garante.

La presente proposta di legge consta di 11 articoli: l'articolo 1 istituisce il ruolo regionale degli amministratori di condominio; l'articolo 2 determina i requisiti per l'iscrizione al ruolo; l'articolo 3 definisce le modalità per effettuare l'esame di abilitazione; gli articoli 4 e 5 definiscono rispettivamente le funzioni del Consiglio regionale e dei Consigli provinciali del ruolo degli amministratori; gli articoli 6, 7 e 8 dettano norme in materia disciplinare e di sospensione cautelare; gli articoli 9 e 10 disciplinano i casi di iscrizione di diritto al ruolo; l'articolo 11 prevede il rinvio ad un regolamento di attuazione della legge.

Art. 1

(Ruolo regionale degli amministratori di condomini e di immobili)

1. E' istituito, presso il Dipartimento regionale sviluppo economico, il ruolo regionale degli amministratori di condominio e di immobili, di seguito denominato ruolo.

2. Il ruolo è ripartito in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali delle Province.

3. Possono chiedere l'iscrizione al ruolo i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2.

4. Nella domanda di iscrizione al ruolo è indicata la località di prevalente svolgimento dell'attività professionale del richiedente.

Art. 2

(Requisiti per l'iscrizione)

1. Nel ruolo di cui all'articolo 1 possono essere iscritti coloro che risultino in possesso dei seguenti requisiti:

- a) i soggetti in possesso dell'attestato di qualifica professionale rilasciato dalla Regione;
- b) i soggetti iscritti in altri albi di ordini o collegi professionali affini.

2. I soggetti di cui al comma 1 devono altresì:

- a) aver compiuto il diciottesimo anno di età;
- b) essere muniti di partita IVA;
- c) avere una polizza assicurativa che copra i rischi derivanti dall'esercizio della professione, con estensione all'operato di tutti i collaboratori cui possono essere delegate parte delle funzioni;
- d) essere in possesso del diploma di istruzione secondaria di secondo grado;
- e) non essere interdetti, inabilitati, falliti o condannati con sentenza definitiva per reati non colposi per i quali la legge stabilisce una pena detentiva non inferiore a due anni.

Art. 3

(Abilitazione)

1. L'esame di abilitazione all'esercizio della professione di amministratore condominiale e immobiliare è indetto annualmente e si svolge nella sede indicata dal Dipartimento regionale di cui all'articolo 1.

2. L'esame consta di una prova scritta e di una prova orale susseguenti ad un corso della durata di almeno 200 ore; le materie e i programmi d'esame sono fissati secondo le disposizioni regionali che regolano la formazione professionale.

Art. 4

(Consiglio regionale del ruolo degli amministratori di condominio e di immobili)

1. Con il regolamento di cui all'articolo 11 sono indicate le modalità e le procedure per la costituzione del Consiglio degli amministratori di condominio e di immobili, di seguito denominato Consiglio regionale, articolato in Consigli provinciali.

2. Il Consiglio regionale:

- a) ha la rappresentanza in generale degli amministratori di immobili in condominio e la titolarità a promuovere iniziative a tutela della categoria, per il miglior espletamento dell'attività professionale e per la formazione e aggiornamento;
- b) è organo di seconda istanza nei confronti delle decisioni dei Consigli provinciali relative ai provvedimenti disciplinari ed alla tenuta dei ruoli professionali;
- c) approva l'entità del contributo annuale e fissa i diritti di segreteria per il deposito dei verbali o per altri servizi;
- d) può disporre pubblicazioni, anche periodiche, per l'informazione degli iscritti e per il loro aggiornamento.

Art. 5

(Consiglio provinciale del ruolo degli amministratori di condomini e di immobili)

1. Il Consiglio provinciale del ruolo degli amministratori di condominio e di immobili:

- a) conserva copia aggiornata del ruolo provinciale;
- b) esercita le funzioni in materia disciplinare;
- c) fissa il contributo annuale, che sottopone all'approvazione del Consiglio regionale, in modo da assicurare il finanziamento dei costi relativi al funzionamento;
- d) promuove iniziative di formazione ed aggiornamento nell'interesse dell'incremento di professionalità dei propri iscritti.

Art. 6

(Azione disciplinare)

1. L'azione disciplinare nei confronti degli iscritti al ruolo di cui all'articolo 1 è promossa dal Presidente del Consiglio provinciale.

2. All'interessato deve immediatamente essere data notizia, per iscritto, dell'inizio dell'azione disciplinare; nel corso del procedimento disciplinare l'interessato può farsi assistere da un difensore di fiducia.

3. Il procedimento disciplinare è sospeso nel caso di contemporanea pendenza di procedimento penale per fatti anche in parte coincidenti; il procedimento disciplinare non è sospeso a seguito del provvedimento di revoca dall'amministratore di cui all'articolo 1129 del codice civile.

4. Avverso le decisioni del Consiglio provinciale è ammesso ricorso al Consiglio regionale, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data di notifica della decisione dell'interessato.

5. Qualora il procedimento disciplinare si concluda con una sanzione, il Consiglio regionale provvede a darne comunicazione al Dipartimento di cui all'articolo 1.

Art. 7
(Sanzioni disciplinari)

1. Le sanzioni disciplinari sono:

- a) l'ammonizione scritta;
- b) la censura, che comporta una penale da euro 1.500,00 a euro 5.000,00;
- c) la sospensione dall'esercizio professionale da un minimo di due mesi ad un massimo di dodici mesi, con una penale da euro 5.500,00 a euro 10.000,00;
- d) la radiazione dal ruolo.

2. L'ammonizione scritta è comminata in caso di mancanze lievi, di negligenza del proprio operato e di inesattezze non gravi nella contabilità condominiale.

3. La censura è comminata in caso di mancanze non lievi, di omissioni colpevoli, di gravi inesattezze nella contabilità condominiale, di mancato rendiconto, nonché di cumulo di due ammonizioni; la censura comporta la non rinnovabilità alla scadenza annuale del mandato di amministratore del condominio nei confronti del quale sono state commesse infrazioni.

4. La sospensione è comminata, oltre che nei casi previsti dal codice penale, nel caso di interdizione dai pubblici uffici per un periodo inferiore ai tre anni.

5. La radiazione dal ruolo professionale è comminata:

- a) nel caso in cui l'iscritto abbia riportato condanna definitiva per 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;
- 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.

6. Le entrate derivanti dal pagamento delle penali di cui al comma 1, lettere b) e c), sono utilizzate per attività formative e di aggiornamento dei soggetti già iscritti al ruolo.

Art. 8
(Sospensione cautelare)

1. In pendenza di un procedimento penale o disciplinare che possa comportare la radiazione del ruolo professionale, il Consiglio provinciale può deliberare la sospensione cautelare dell'iscritto, dopo averlo in ogni caso sentito.

2. Avverso il provvedimento di sospensione cautelare l'interessato può proporre ricorso al Consiglio regionale nel termine di quindici giorni dalla notifica del suddetto provvedimento.

3. La sospensione cautelare cessa alla conclusione del procedimento disciplinare.

Art. 9
(Affissione targa sui condomini)

1. In ogni condominio sito nel territorio regionale, nell'androne di ingresso, è affissa una targa nella quale è riportato il nominativo dell'amministratore, la sede dello studio, il recapito telefonico e la sua iscrizione al ruolo regionale.

Art. 10
(Iscrizione al ruolo per gli iscritti alle associazioni di categoria)

1. Gli amministratori già iscritti da almeno due anni alle associazioni di categoria maggiormente rappresentative sul territorio regionale alla data di entrata in vigore della presente legge possono iscriversi di diritto al ruolo.

Art. 11
(Regolamento)

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge è emanato il relativo regolamento di attuazione.

2. Il regolamento prevede:

- a) le modalità per l'iscrizione al ruolo e per la sua tenuta;
- b) le modalità e le procedure per la costituzione del Consiglio regionale e dei Consigli provinciali di cui agli articoli 4 e 5;
- c) l'individuazione degli albi professionali considerati affini ai fini dell'iscrizione al ruolo.