SENATO DELLA REPUBBLICA

VII LEGISLATURA

(N. 856 e 613-A)

RELAZIONE DELLA 2ª COMMISSIONE PERMANENTE

(GIUSTIZIA)

(RELATORE LUBERTI)

SUI

DISEGNI DI LEGGE

Istituzione dell'Albo degli amministratori di condominio (856)

d'iniziativa dei senatori BAUSI, VIVIANI, ROSI e BEORCHIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 25 LUGLIO 1977

Istituzione di un Albo degli amministratori di condomini ed immobili (613)

d'iniziativa dei senatori SALERNO, MEZZAPESA, BUSSETI, GIOVANNIELLO, LAPENTA e DELLA PORTA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 MARZO 1977

Comunicata alla Presidenza il 20 ottobre 1978

TIPOGRAFIA DEL SENATO (1600) — 2-3-4

ONOREVOLI SENATORI. — La Commissione giustizia ha esaminato il disegno di legge numero 856, avente ad oggetto « Istituzione dell'albo degli amministratori di condominio », dando incarico al relatore di riferire in Assemblea.

La Commissione aveva già preso in esame il disegno di legge n. 613, avente lo stesso oggetto, ed a seguito di numerosi rilievi avanzati dai commissari sopraggiungeva un secondo disegno di legge, il n. 856, che del primo costituiva un perfezionamento ed un approfondimento con elementi di innovazione che, in un certo senso, ristrutturavano la normativa.

Anche l'esame del disegno di legge n. 856 sollevava non poche perplessità tra i membri di tutte le parti politiche, in ordine all'opportunità dell'istituzione di un albo degli amministratori di condominio. A seguito di ulteriori discussioni ed approfondimenti si perveniva alla stesura di un testo che la Commissione ha ritenuto opportuno affidare all'esame dell'Assemblea per l'approvazione.

La preoccupazione di fondo che ha mosso i commissari ad una rielaborazione dei due disegni di legge, fra i quali il n. 856 costituisce il testo di riferimento, mentre la Commissione propone all'Assemblea, in conseguenza, l'assorbimento del disegno di legge n. 613 — anche per effetto dei rilievi non positivi delle Commissioni 1ª e 5ª del Senato — è stata quella di voler, da una parte, recuperare il valore primario del disegno di legge inteso a dare una disciplina organica alla figura dell'amministratore di condominio, e, dall'altra, di comporre un atto legislativo che non producesse gli effetti di una normativa di tipo corporativo, quale l'istituzione di un albo vero e proprio avrebbe necessariamente comportato.

Va rilevato che l'esigenza di disciplinare la subietta materia era stata già avvertita nella passata legislatura (proposta di legge n. 3245 della Camera dei deputati, disegno di legge n. 1917 del Senato della Repubblica, proposta di legge n. 3705 della Camera dei deputati).

È stato osservato che dal dopoguerra in poi l'istituto del condominio negli edifici ha registrato un notevole sviluppo.

Secondo alcuni dati l'attività dell'amministratore di condominio ha assunto tale diffusione da raggiungere, approssimativamente, il numero di 80.000 unità.

Compiti di particolare impegno hanno investito gli amministratori anche per effetto della nuova legislazione, che rende più rigoroso l'intervento dell'amministratore di condominio, cui si richiede una maggiore professionalità.

È, quella dell'amministratore di condominio, un'attività che finora è sfuggita ad ogni controllo deontologico e che sfugge sinanche al controllo fiscale.

Allo stato, dell'amministratore di condominio si occupa in misura assai sobria e ormai lacunosa il codice civile (articoli 1129 e seguenti) e le disposizioni per l'attuazione del codice civile (articolo 71).

Di qui la necessità di intervenire legislativamente, anche per dare carattere pubblico a funzioni che sinora sono state svolte in maniera del tutto privatistica o, al più, sotto la vigilanza delle associazioni od organismi di categoria come l'ANAI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari).

Scopo del disegno di legge è quello di consentire all'utente-condomino che vede accresciuta la sua responsabilità ed il suo peso — anche per effetto della legge 27 luglio 1978 n. 392 — di raggiungere i seguenti risultati:

a) l'accertamento delle capacità professionali dell'amministratore;

b) la sorveglianza, garantita dall'iscrizione in un elenco, della correttezza dell'am-

ministratore nello svolgimento dei propri compiti;

c) il controllo di un'attività di notevole rilevanza economica sotto il profilo fiscale.

La Commissione ha ritenuto opportuno predisporre un sistema molto semplificato, che vada incontro alle esigenze sopraevidenziate, evitando macchinose procedure e tale da consentire — con la previsione di un elenco, affidato ad un comitato già previsto, sia pure per diversa incombenza, dall'articolo 14 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile — la pubblicizzazione di un'attività professionale di rilevante interesse, senza peraltro pervenire all'istituzione di un albo, sul rilievo che sarà sufficiente la previsione di una abilitazione dell'amministratore di condominio, posto che trattasi pur sempre di una professionalità non esclusiva, sibbene episodica, concorrente e complementare con altre attività.

Venendo ora all'esame dell'articolato del disegno di legge n. 856, quale risulta con le modifiche ad esso proposte dalla Commissione, occorre dire intanto che si compone di nove articoli.

Nell'articolo 1 si dà atto dell'istituzione dell'elenco professionale degli amministratori di condominio.

L'articolo 2 prescrive che l'amministrazione condominiale può essere assunta anche dai non iscritti nell'elenco nel caso in cui i condomini sono meno di dieci, quando l'amministratore scelto è tra i comproprietari dello stabile, e, infine, quando egli risulti iscritto ad un albo professionale.

L'articolo 3 rende espliciti i requisiti per l'iscrizione nell'elenco.

L'articolo 4 chiarisce i poteri del Comitato previsto dall'articolo 14 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

L'articolo 5 spiega come si consegue l'iscrizione all'elenco e la composizione della commissione esaminatrice.

L'articolo 6 regola la cancellazione dall'elenco.

L'articolo 7 stabilisce il termine entro il quale deve procedersi alla nomina del Comitato di cui all'articolo 4.

L'articolo 8 determina in via transitoria quali siano i requisiti per l'iscrizione all'elenco e l'articolo 9 determina la copertura dell'onere finanziario.

Con queste determinazioni e precisazioni la Commissione ritiene di poter proporre all'Assemblea l'approvazione del disegno di legge.

LUBERTI, *relatore*

PARERI DELLA 1ª COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE)

PARERE sul disegno di legge: « *Istituzione di un Albo degli amministratori di condomini ed immobili* » (613).

28 settembre 1977

La Commissione, esaminato il disegno di legge in titolo, esprime parere contrario all'ulteriore *iter* del provvedimento.

Il disegno di legge n. 613, infatti, è incostituzionale per violazione degli articoli 41 e 3 della Carta costituzionale.

L'iniziativa economica privata, nella quale rientra la stipulazione dei contratti, è libera (art. 41 che tutela appunto la cosiddetta autonomia contrattuale). Perciò il proprietario (individuo o condominio) può affidare a chi vuole l'amministrazione del suo immobile: in tale materia esclusivamente privata lui solo è arbitro di curare il proprio interesse. L'autonomia contrattuale può essere limitata da ragioni di pubblica necessità o utilità. Questo è il motivo per cui occorrono il titolo di studio e l'esame di abilitazione professionale per curare i malati, costruire gli edifici, difendere i cittadini nel processo: sono in gioco la vita, l'incolumità, la libertà dell'individuo dinanzi alla giurisdizione dello Stato. Ma lo Stato non ha un interesse proprio così forte da pretendere che gli immobili privati siano amministrati solo da chi possieda il diploma di scuola media superiore e abbia superato un esame di diritto: sarebbe una limitazione assai penetrante e irragionevole della libertà economica privata; sarebbe come se si pretendesse che la contabilità anche per il più piccolo proprietario fosse tenuta esclusivamente da ragionieri; darebbe luogo ad un numero infinito di proposte analoghe per le professioni più diverse col pericolo di ritorno al corporativismo medievale.

Una prova di ciò è nell'articolo 21 dello stesso disegno di legge secondo cui verrebbero iscritti d'ufficio nell'albo coloro i quali abbiano amministrato cinque o più immobili da almeno due anni senza titolo di studio e senza aver superato un esame. Questa norma da un lato prova che si possono amministrare bene gli stabili anche senza quei due requisiti; dall'altro è essa stessa manifestamente illegittima per grossolana disparità di trattamento fra chi esercita già la professione e chi si proponesse di esercitarla in futuro.

L'intero disegno di legge ha un contenuto tipicamente corporativo (limitazione della concorrenza di futuri professionisti) e anche perciò contrasta con l'ordinamento costituzionale democratico.

BRANCA

PARERE sul disegno di legge: « *Istituzione dell'Albo degli amministratori di condominio* » (856).

21 dicembre 1977

La Commissione, esaminato il disegno di legge in titolo, esprime parere contrario all'ulteriore *iter* del provvedimento. I motivi sono gli stessi per cui si è dato analogo giudizio sul disegno di legge n. 613.

Il disegno di legge n. 856, infatti, è incostituzionale per violazione degli articoli 41 e 3 della Carta costituzionale.

L'iniziativa economica privata, nella quale rientra la stipulazione dei contratti, è libera (art. 41 che tutela appunto anche la cosiddetta autonomia contrattuale). Perciò il pro-

prietario (individuo o condominio) può affidare a chi vuole l'amministrazione del suo immobile: in tale materia esclusivamente privata lui solo è arbitro di curare il proprio interesse. L'autonomia contrattuale può essere limitata da ragioni di pubblica necessità o utilità. Questo è il motivo per cui occorrono il titolo di studio e l'esame di abilitazione professionale per curare i malati, costruire gli edifici, difendere i cittadini nel processo: sono in gioco la vita, l'incolumità, la libertà dell'individuo dinanzi alla giurisdizione dello Stato. Ma lo Stato non ha un interesse proprio così forte da pretendere che gli immobili privati siano amministrati solo da chi possieda il diploma di scuola media superiore e abbia superato un esame di diritto: sarebbe una limitazione assai penetrante e irragionevole della libertà economica privata; sarebbe come se si pretendesse che la contabilità anche per il più piccolo proprietario fosse tenuta esclusivamente da ragionieri, darebbe luogo ad un numero infinito di proposte analoghe per le professioni più diverse col pericolo di ritorno al corporativismo medievale.

Una prova di ciò è nell'articolo 8 dello stesso disegno di legge secondo cui verrebbero iscritti d'ufficio nell'albo, fra l'altro, coloro i quali abbiano amministrato cinque o più immobili da almeno cinque anni senza titolo di studio e senza aver superato un esame. Questa norma da un lato prova che si possono amministrare bene gli stabili anche senza quei due requisiti; dall'altro è essa stessa manifestamente illegittima per grossolana disparità di trattamento fra chi esercita già la professione e chi si proponesse di esercitarla in futuro.

L'intero disegno di legge ha un contenuto tipicamente corporativo (limitazione della concorenza di futuri professionisti) e anche perciò contrasta con l'ordinamento costituzionale democratico.

BRANCA

PARERE DELLA 5ª COMMISSIONE PERMANENTE

(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, PARTECIPAZIONI STATALI)

PARERE sul disegno di legge: « *Istituzione dell'Albo degli amministratori di condominio* » (856).

5 aprile 1978

La Commissione bilancio e programmazione economica, esaminato il disegno di legge, esprime parere contrario in quanto, a prescindere dalla considerazione che la quantificazione degli oneri non appare attendibile, nell'elenco allegato al fondo globale di parte corrente (cap. 6856 - Tab. 2) per l'anno 1978 non figura alcun accantonamento destinato a tale finalità.

CIFARELLI

DISEGNO DI LEGGE n. 856

TESTO DEI PROPONENTI

Art. 1.

Presso il Ministero di grazia e giustizia è istituito l'albo degli amministratori di condominio.

Art. 2.

Spetta agli amministratori di condominio iscritti all'albo l'amministrazione di condominio negli edifici.

L'amministrazione condominiale può essere assunta da non iscritti all'albo solo nei seguenti casi:

a) quando i condomini sono meno di dieci;

b) quando l'amministratore è scelto tra i comproprietari dello stabile;

c) quando egli risulti iscritto ad altro albo professionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815.

Art. 3.

Possono essere iscritti all'albo coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) essere cittadino italiano;

b) aver compiuto la maggiore età;

c) godere il pieno esercizio dei diritti civili;

d) possedere particolari cognizioni giuridiche, tecniche e amministrative accertate dalla commissione per la tenuta dell'albo.

Art. 4.

Competente per la tenuta dell'albo è la commissione unica che ha sede presso il Ministero di grazia e giustizia ed è composta da:

a) un magistrato di Corte di cassazione, designato dal Ministro di grazia e giustizia, che la presiede;

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

Art. 1.

È istituito l'elenco professionale degli amministratori di condominio.

Art. 2.

Spetta agli amministratori di condominio iscritti all'elenco l'amministrazione di condominio negli edifici.

L'amministrazione condominiale può essere assunta da non iscritti all'elenco solo nei seguenti casi:

a) *identica*;

b) *identica*;

c) quando egli risulti iscritto ad un albo professionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815.

Art. 3.

Possono essere iscritti all'elenco coloro che siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) *identica*;

b) *identica*;

c) *identica*;

d) possedere particolari cognizioni giuridiche, tecniche e amministrative accertate dal comitato per la tenuta dell'elenco.

Art. 4.

Competente per la tenuta dell'elenco è il comitato previsto dall'articolo 14 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile; il professionista indicato in detta norma è da scegliersi tra quelli iscritti negli albi degli avvocati e procuratori o in quello dei dottori commercialisti o in quello dei ragionieri.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

b) quattro professori universitari di ruolo, rispettivamente di materie giuridiche, impiantistiche, contabili ed amministrative;

c) due componenti designati dall'Associazione nazionale degli amministratori immobiliari.

I professori universitari di ruolo sono nominati dal Ministro di grazia e giustizia il quale li sceglie da una rosa di nomi, pari al doppio, predisposta dal Ministro della pubblica istruzione.

La commissione procede alla costituzione, tenuta ed aggiornamento dell'albo. Ad essa è presentata la domanda di iscrizione all'albo.

La commissione potrà essere articolata, con il regolamento di cui all'articolo 7, in commissioni periferiche coincidenti con i distretti delle corti d'appello.

Art. 5.

L'abilitazione per l'iscrizione all'albo viene conseguita con il superamento di un esame di idoneità bandito ogni due anni dal Ministero di grazia e giustizia e da tenersi presso le sedi delle corti d'appello di residenza.

La commissione esaminatrice, nominata dal presidente della corte d'appello, è composta da un magistrato avente funzioni di consigliere di corte d'appello, che la presiede, e da quattro esperti nelle materie giuridiche, contabili ed amministrative, nonchè da due componenti designati dall'Associazione nazionale degli amministratori immobiliari.

Art. 6.

Comportano la radiazione dall'albo:

a) la condanna 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 commini la pena della reclusione non

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Il comitato provvede alla costituzione, tenuta e aggiornamento dell'elenco e al comitato stesso viene presentata la domanda di iscrizione.

Art. 5.

L'iscrizione all'elenco viene conseguita con il superamento di un esame di idoneità bandito periodicamente dal presidente del tribunale.

La commissione esaminatrice è nominata dal presidente del tribunale ed è composta da un magistrato da lui designato che la presiede e da due esperti nelle materie giuridiche, contabili e amministrative.

Art. 6.

Comportano la radiazione dall'elenco:

a) *identica*;

(Segue: *Testo dei proponenti*)

inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;

b) l'interdizione dai pubblici uffici perpetua o di durata superiore a tre anni.

Oltre ai casi di sospensione dell'esercizio professionale previsti dal codice penale, comportano la sospensione dall'albo:

a) l'interdizione dai pubblici uffici per la durata non superiore a tre anni;

b) l'emissione di un mandato o ordine di cattura.

Art. 7.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Ministero di grazia e giustizia provvederà alla costituzione ed alla nomina della commissione di cui all'articolo 4. Entro tre mesi dalla sua costituzione, la commissione dovrà adottare il regolamento per il proprio funzionamento e per la disciplina delle modalità per l'iscrizione all'albo, che potrà avvenire anche a mezzo di organismi decentrati presso le corti di appello.

Art. 8.

È titolo per l'iscrizione all'albo:

a) avere frequentato, con risultato positivo, appositi corsi di icstruzione professionale per amministratori di condominio, promossi da enti o associazioni a carattere nazionale, con il patrocinio dei consorzi provinciali per l'istruzione tecnica o delle Regioni;

b) essere iscritti ad altro albo professionale;

c) avere esercitato da almeno cinque anni attività di amministratore di condominio, intendendosi per tale chi amministri contemporaneamente almeno cinque condomini.

Tali accertamenti sono di competenza della commissione di cui all'articolo 5.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

b) *identica.*

Oltre ai casi di sospensione dall'esercizio professionale previsti dal codice penale, comportano la sospensione dall'elenco:

a) *identica*;

b) *identica.*

Art. 7.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge i presidenti dei tribunali procederanno alla nomina dei comitati di cui all'articolo 4.

Art. 8.

È titolo per l'iscrizione all'elenco:

a) *identica*;

b) essere iscritti ad un albo professionale;

c) *identica.*

Tali accertamenti sono di competenza del comitato di cui all'articolo 4.

(Segue: *Testo dei proponenti*)

Art. 9.

All'onere finanziario derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in lire 10 milioni per l'esercizio 1977, si farà fronte per l'esercizio stesso mediante riduzione di pari importo degli stanziamenti iscritti nel capitolo 6856 del Ministero del tesoro e, per gli anni successivi, a carico dello stato di previsione della spesa del Ministero di grazia e giustizia per i corrispondenti esercizi finanziari.

Il Ministro del tesoro è autorizzato a provvedere, con propri decreti, alle occorrenti variazioni di bilancio.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

Art. 9.

Identico.

DISEGNO DI LEGGE n. 613

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

(*Esercizio dell'attività di amministratore di condomini e di immobili*).

L'amministrazione dei condomini e degli immobili, quando è curata dal proprietario o dal condominio direttamente o da enti che svolgono tale attività in maniera prevalente, non può essere assunta, neanche gratuitamente, se non dai professionisti di cui all'articolo 5 della legge 23 novembre 1939, n. 1815, o dagli amministratori di condomini e di immobili.

Sono amministratori di condomini e di immobili coloro i quali, muniti dell'apposita autorizzazione, sono iscritti nell'albo istituito dalla presente legge.

Art. 2.

(*Oggetto dell'attività*).

L'amministratore di condomini e di immobili può svolgere tutte le attività attinenti la proprietà immobiliare in generale, la comunione ed il condominio negli edifici come regolate dal codice civile, dalle leggi in materia e dai regolamenti.

Art. 3.

(*Autorizzazione all'esercizio dell'attività professionale*).

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività professionale viene rilasciata dal Ministero di grazia e giustizia alle persone che, previo pagamento della tassa di concessione governativa, ne facciano richiesta su carta da bollo allo stesso Ministero e siano in possesso dei seguenti requisiti:

1) siano cittadini italiani;

2) abbiano compiuto 21 anni di età;

3) siano di buona condotta civile e morale;

4) siano in possesso del diploma di scuola media superiore;

5) abbiano ottenuta, ove non iscritti ad albi professionali legalmente riconosciuti, la speciale abilitazione rilasciata da apposita commissione nominata dal presidente della corte d'appello di residenza e composta da un consigliere della corte stessa con funzioni di presidente, da un rappresentante della Confederazione italiana della proprietà edilizia, da un rappresentante dell'Associazione italiana amministratori di condomini ed immobili (AIACI) e da due esperti scelti dal presidente della commissione tra gli iscritti all'albo degli avvocati e a quello dei ragionieri.

L'abilitazione viene conseguita dopo il superamento dinanzi l'indicata commissione di una prova orale su princìpi generali di diritto, con speciale riferimento al regime giuridico della proprietà, della comunione e del condominio degli edifici.

Gli esami per l'abilitazione saranno decisi ogni anno dal Ministero di grazia e giustizia e saranno tenuti presso le sedi delle corti di appello di residenza, nella data portata a conoscenza degli interessati con pubblici bandi.

Art. 4.

(*Incompatibilità*).

L'esercizio dell'attività di amministratore di condomini e di immobili è incompatibile con la qualità di impiegato dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni e di altri enti pubblici e parastatali, nonchè con quella di dipendente di istituti bancari e assicurativi.

L'incompatibilità fa decadere automaticamente la qualifica di amministratore e la proprietà deve provvedere alla sostituzione entro 60 giorni dal verificarsi dell'incompatibilità.

TITOLO II

ALBI DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINI E DI IMMOBILI E CONDIZIONI PER L'ISCRIZIONE

Art. 5.

(*Albo degli amministratori*).

È istituito in ogni provincia l'albo degli amministratori di condomini e di immobili.

Per l'esercizio dell'attività di cui all'articolo 2 della presente legge, è necessario che le persone munite della prescritta autorizzazione siano iscritte nell'albo degli amministratori di condomini e di immobili.

L'amministratore può esercitare l'attività nella provincia nel cui albo è iscritto.

L'albo deve contenere il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il titolo di studio, la residenza e il domicilio eventuale degli iscritti, la data di iscrizione e gli estremi del provvedimento di autorizzazione di cui è in possesso l'iscritto. L'albo è compilato secondo l'ordine cronologico di iscrizione e la data di iscrizione nell'albo stabilisce l'anzianità.

Art. 6.

(*Condizioni per l'iscrizione all'albo*).

L'iscrizione nell'albo degli amministratori di condomini e di immobili è condizionata al possesso dell'autorizzazione amministrativa e di tutti i requisiti di cui all'articolo 3.

Art. 7.

(*Cancellazione dall'albo - Sospensione dall'esercizio dell'attività*).

La revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività, anche per incompatibilità, comporta la cancellazione dall'albo.

La perdita di alcuno dei requisiti di cui all'articolo 3 ovvero la inabilitazione, l'incapacità naturale provocano la sospensione dell'esercizio dell'attività fino a quando gli impedimenti non siano rimossi; trascorso un anno dalla sospensione, viene proclamata la cancellazione dall'albo.

TITOLO III

CONSIGLIO PROVINCIALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINI E DI IMMOBILI E CONSIGLIO NAZIONALE

Art. 8.

(*Composizione del consiglio provinciale*).

L'albo provinciale degli amministratori di condomini e di immobili è tenuto da un consiglio provinciale composto da cinque membri eletti dagli iscritti riuniti in assemblea.

Il consiglio è composto da cinque membri, se gli iscritti non superano i cento, e da nove membri, se gli iscritti superano i cento.

Sono eleggibili gli iscritti nell'albo con almeno due anni di anzianità.

I componenti del consiglio provinciale durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il consiglio elegge il presidente, il vice presidente, il segretario e il tesoriere, scegliendoli tra i propri membri.

Art. 9.

(*Attribuzioni del presidente*).

Il presidente ha la rappresentanza del consiglio provinciale ed esercita le attribuzioni a lui conferite dalla presente legge e dal consiglio, adottando in casi d'urgenza i provvedimenti necessari salvo ratifica del consiglio.

Art. 10.

(*Attribuzioni del consiglio provinciale*).

Il consiglio provinciale:

a) cura la tenuta dell'albo degli amministratori della provincia; provvede agli adempimenti relativi alle iscrizioni, alle sospensioni ed alle cancellazioni dall'albo, dandone comunicazione agli interessati e al Ministero di grazia e giustizia;

b) vigila per il legale esercizio delle funzioni di amministratore e per il decoro dell'attività professionale e segnala agli organi competenti i casi di inosservanza della presente legge;

c) interviene per comporre contestazioni sorte tra gli iscritti all'albo in relazione all'esercizio della loro attività professionale;

d) propone al consiglio nazionale le tariffe per le prestazioni professionali e liquida le parcelle;

e) provvede alla gestione finanziaria;

f) designa i rappresentanti degli amministratori della provincia presso commissioni od organizzazioni di carattere locale;

g) delibera la convocazione dell'assemblea degli iscritti nell'albo della provincia;

h) rilascia i certificati e le attestazioni relativi agli iscritti;

i) propone al consiglio nazionale la misura dei contributi annuali da corrispondersi dagli iscritti e dei diritti per il rilascio di certificati e attestazioni;

l) procede disciplinarmente nei confronti degli iscritti colpevoli di abusi o mancanze o comunque di fatti non conformi alla dignità e al decoro professionale, applicando secondo i casi le seguenti pene disciplinari:

1) l'avvertimento o il richiamo;

2) la censura;

3) la sospensione dall'esercizio della professione nella misura non inferiore ad un mese e non superiore a sei;

4) la cancellazione dall'albo;

5) la radiazione dall'albo;

m) adotta i provvedimenti di cui all'articolo 7 della presente legge;

n) assiste gli iscritti per il miglioramento ed il perfezionamento della loro formazione professionale.

Art. 11.

(*Riunioni consiliari - Decadenza dalla carica di consigliere*).

Il consiglio provinciale è convocato dal presidente quando lo ritiene opportuno e, in ogni caso, almeno una volta ogni sei mesi; deve essere convocato anche quando ne sia fatta richiesta dalla maggioranza dei componenti.

I consiglieri eletti, che senza giustificati motivi non intervengano per tre volte consecutive alle riunioni del consiglio, decadono dalla carica.

Art. 12.

(*Scioglimento del consiglio*).

Il consiglio provinciale può essere sciolto dal presidente della corte d'appello se non sia in grado di funzionare, o in caso di contestate gravi irregolarità.

In caso di scioglimento o di mancata costituzione del consiglio, le sue funzioni sono affidate dallo stesso presidente ad un commissario straordinario che provvede, entro novanta giorni, alla convocazione dell'assemblea per l'elezione del nuovo consiglio.

Art. 13.

(*Assemblea degli iscritti*).

L'assemblea degli iscritti nell'albo della provincia elegge il consiglio provinciale e i membri del collegio dei revisori dei conti; approva il conto preventivo e quello consuntivo.

L'assemblea deve essere convocata almeno una volta l'anno per l'approvazione dei conti.

Art. 14.

(*Collegio dei revisori dei conti*).

È istituito, presso ogni consiglio provinciale, un collegio dei revisori dei conti, composto da tre membri eletti dall'assemblea degli iscritti.

I revisori dei conti durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il collegio dei revisori dei conti controlla la gestione dei fondi e accerta la regolarità dei bilanci, riferendone all'assemblea.

Art. 15.

(*Sede e composizione del consiglio nazionale*).

Il consiglio nazionale ha sede in Roma presso il Ministero di grazia e giustizia.

Il consiglio è composto da quindici membri eletti dai consigli provinciali fra coloro che abbiano un'anzianità di almeno tre anni di iscrizione all'albo.

Ogni consiglio provinciale non può eleggere più di un candidato; a ciascun consiglio spetta un voto per ogni cinquanta iscritti, o frazione di cinquanta, fino a duecento iscritti nell'albo, e un voto ogni cento iscritti, o frazione di cento iscritti, oltre i duecento.

I membri del consiglio nazionale durano in carica tre anni; i membri eletti sono rieleggibili.

Non si può far parte contemporaneamente di un consiglio provinciale e del consiglio nazionale.

Art. 16.

Il consiglio nazionale elegge tra i propri membri il presidente, un vicepresidente, un segretario e un tesoriere.

Art. 17.

(*Collegio dei revisori dei conti*).

Presso il consiglio nazionale è istituito un collegio dei revisori dei conti, composto da tre membri eletti dal consiglio nazionale con esclusione dei consiglieri provinciali.

I revisori dei conti durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il collegio dei revisori dei conti controlla la gestione dei fondi ed accerta la regolarità dei bilanci.

Art. 18.

(*Attribuzioni del consiglio nazionale*).

Il consiglio nazionale:

a) vigila sul regolare funzionamento dei consigli provinciali;

b) determina, su proposta dei consigli provinciali, la misura delle spettanze di cui alla lettera *d*) del precedente articolo 10;

c) determina, su proposta dei consigli provinciali, entro i limiti strettamente necessari a coprire le spese, la misura dei contributi di cui alla lettera *i*) del precedente articolo 10, nonchè la quota necessaria per il funzionamento del consiglio nazionale;

d) decide sui ricorsi relativi alle elezioni dei consigli provinciali e su quelli presentati dagli interessati avverso l'operato di tali consigli;

e) coordina e promuove le attività dei consigli provinciali per favorire le iniziative intese al miglioramento ed al perfezionamento della categoria nello svolgimento dell'attività professionale;

f) studia e promuove ogni opportuna iniziativa per l'attuazione di forme di previdenza e di assistenza in favore degli iscritti;

g) designa i rappresentanti degli amministratori presso commissioni ed organizzazioni di carattere nazionale.

Le deliberazioni di cui alle lettere *b*) e *c*) del presente articolo devono essere approvate con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministro di grazia e giustizia.

Art. 19.

(*Riunioni consiliari - Decadenza dalla carica di consigliere*).

Il consiglio nazionale è convocato dal presidente ogni volta che lo ritenga opportuno e quando ne facciano richiesta almeno cinque dei suoi membri.

I consiglieri eletti, che senza giustificati motivi non intervengano per tre volte consecutive alle riunioni del consiglio, decadono dalla carica.

Art. 20.

(*Vigilanza sul consiglio nazionale*).

La vigilanza sul consiglio nazionale è di competenza del Ministero di grazia e giustizia.

Il consiglio nazionale può essere sciolto dal Ministro di grazia e giustizia, se non sia in grado di funzionare o in caso di constatate gravi irregolarità.

In caso di scioglimento o di mancata costituzione del consiglio nazionale le sue funzioni sono affidate ad un commissario straordinario che provvede entro novanta giorni ad indire le elezioni del consiglio.

Lo scioglimento del consiglio e la nomina del commissario sono disposti con decreto del Ministro di grazia e giustizia.

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 21.

(Requisiti per l'iscrizione nell'albo di nuova formazione).

Fino alla regolare costituzione del consiglio provinciale, tutti gli amministratori di condomini e di immobili, che provino di aver esercitato la professione per almeno due anni al momento dell'entrata in vigore della presente legge, hanno titolo per essere iscritti all'albo di prima formazione, purchè non sussistano le incompatibilità di cui all'articolo 4 e siano in possesso dei requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'articolo 3.

Si considera persona esercente la professione di amministratore di condomini e di immobili colui che, all'entrata in vigore della presente legge, amministri cinque o più caseggiati.

Art. 22.

(Prima formazione dell'albo).

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, in ciascuna provincia, il presidente della corte d'appello nomina una commissione per la prima formazione dell'albo provinciale e per le operazioni per lo svolgimento delle elezioni del consiglio provinciale.

La commissione, composta dallo stesso presidente della corte d'appello, o da un consigliere da lui delegato, e da due membri scelti nella rosa di persone segnalate dalla Confedilizia e dall'AIACI, ha le funzioni di accertare nelle persone che richiedono l'iscrizione all'albo l'esistenza dei requisiti di cui all'articolo 21, fino alla regolare elezione del consiglio provinciale.

Entro lo stesso termine di tre mesi, il Ministro di grazia e giustizia nominerà una commissione centrale composta da un rappresentante del Ministero, in qualità di presidente, e da quattro membri scelti nella rosa di persone segnalate dalla Confedilizia e dall'AIACI, con l'incarico di coordinare l'attività delle commissioni provinciali e di esercitare le funzioni del consiglio nazionale fino a quando esso non venga eletto.

L'elezione del consiglio nazionale dovrà avvenire entro sei mesi dalla costituzione della commissione ministeriale.

Per la formazione dei primi consigli nazionali e provinciali sono eleggibili tutti gli iscritti, indipendentemente dall'anzianità di iscrizione.