

# SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

XI legislatura

N. 135

09 novembre 2023

## PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI OCCHI, POMPIGNOLI, MARCHETTI Daniele, PELLONI, STRAGLIATI, CATELLANI, FACCI, RANCAN, BARGI, DELMONTE, MONTEVECCHI, BERGAMINI, LIVERANI

## REGISTRO REGIONALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Oggetto assembleare 7618

## **Relazione**

L'attuale quadro normativo che disciplina l'attività dell'amministratore di condominio è riconducibile alla Legge 11 dicembre 2012, n.220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", con la quale il Legislatore ha completato un lungo percorso di riforma, attraverso la modifica principalmente del Capo II, del Titolo VII, del Libro III, del Codice civile dedicato al condominio negli edifici (art. 1117 e ss).

Tra le novità introdotte, la disciplina relativa all'amministratore di condominio rappresenta forse la parte di maggior rilievo della riforma; in particolare, sono dettate in misura più stringente le sue attribuzioni ed i suoi doveri amministrativi e contabili in funzione di una maggior conoscibilità e trasparenza dell'operato da parte dei condomini.

Scegliere un amministratore a cui affidare la tutela del proprio patrimonio oggi è diventato sempre più un momento di attenta analisi da parte dei condomini, perché sono troppe ormai le responsabilità civili e penali che investono questo professionista e non ci si può affidare all'improvvisazione.

Pur in presenza di una disciplina dell'accesso all'attività di amministratore di condominio, tale attività non ha carattere ordinistico. Sebbene vi siano norme codicistiche dedicate ai requisiti per assumere incarichi di amministrazione condominiale, non ultimi corsi di formazione ed aggiornamento, non esiste alcun elenco dedicato alla professione in parola, verosimilmente per il fatto che numerosi ordini professionali intendono l'attività di amministratore condominiale come collaterale a quella principale dei loro iscritti e per questo con la stessa compatibile; ciò ha fatto sì che qualcuno obiettasse sulla natura di professione non regolamentata dell'attività di amministratore condominiale.

Pertanto, nel rispetto delle competenze regionali in materia, ad ulteriore tutela dei condomini e della professione di amministratore di condominio e per dare ancora più forza alle intenzioni del legislatore nazionale che ha inteso, con la Legge 220/2012, fornire ai condomini una maggiore conoscibilità e trasparenza dell'operato dell'amministratore, nonché ampliare in capo agli stessi la possibilità di controllo della sua attività, con la presente proposta di legge si promuove la creazione di un elenco regionale degli amministratori di condominio, l'iscrizione al quale avviene su istanza di parte e previa verifica, da parte degli uffici regionali, del rispetto di una serie di requisiti, che ricalcano quelli stabiliti dalla richiamata Legge 220/2012, con particolare riferimento all'articolo 25 che introduce l'articolo 71 bis alle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie relativo ai requisiti per svolgere l'incarico di amministratore. Tale elenco, pubblicato e aggiornato sul sito internet della Regione, rappresenterà un ulteriore strumento di trasparenza e legalità, a maggiore garanzia per i cittadini e l'attività di amministrazione. L'iscrizione all'elenco non costituisce in alcun modo titolo per l'esercizio dell'attività professionale.

L'articolo 1 è dedicato alle finalità, l'articolo 2 introduce l'elenco regionale degli amministratori di condominio, suddiviso in sezioni provinciali; l'articolo 3 elenca i

requisiti per poter essere iscritti all'Elenco, l'articolo 4 è dedicato all'aggiornamento dell'Elenco stesso mentre l'articolo 5 riporta le cause di cancellazione dall'Elenco; l'articolo 6 puntualizza le modalità di iscrizione all'Elenco per le società di amministratori; l'articolo 7 stabilisce che la Giunta regionale provveda a dare adeguata pubblicità all'Elenco attraverso la creazione di una sezione dedicata sul sito internet istituzionale della Regione; l'articolo 8 introduce la clausola valutativa sulla presente legge, l'articolo 9 cita la clausola di neutralità finanziaria e l'articolo 10 infine, disciplina l'entrata in vigore del provvedimento.

---

**PROGETTO DI LEGGE****REGISTRO REGIONALE DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI****Articolo 1****Finalità**

1. La Regione, nel rispetto delle proprie competenze e in conformità a quanto previsto dalla normativa statale vigente in materia, al fine di garantire ed attestare la professionalità e l'onorabilità dei soggetti che svolgono, in forma singola o associata, l'attività di amministratore di condominio, istituisce l'elenco regionale degli amministratori di condominio.
2. L'elenco ha finalità esclusivamente conoscitive, quale strumento di trasparenza per i cittadini e per coloro che svolgono attività di amministratore di condominio.

**Articolo 2****Elenco regionale degli amministratori di condominio**

1. L'elenco regionale degli amministratori di condominio, di seguito denominato elenco, è suddiviso in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali della Città metropolitana di Bologna, delle province ed è tenuto dalla competente struttura regionale come individuata dal provvedimento di cui al comma 2;
2. La Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, acquisito il parere della commissione consiliare competente e sentite le associazioni di categoria, definisce con proprio provvedimento le modalità operative dell'elenco regionale;
3. Hanno titolo a richiedere l'iscrizione all'elenco i soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3;

**Articolo 3****Requisiti e modalità di iscrizione all'elenco regionale**

1. L'iscrizione all'elenco, senza oneri a carico del richiedente, avviene su istanza di parte, su base volontaria e non costituisce requisito necessario per l'esercizio dell'attività, restando a tal fine ferma l'applicazione delle disposizioni statali vigenti. L'iscrizione è disposta con provvedimento del dirigente responsabile della competente struttura regionale;
2. Possono presentare istanza di iscrizione coloro che presentano idonea autodichiarazione attestante:
  - il possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie e di cui al decreto ministeriale 13 agosto 2014, n.140 (Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali);
  - l'eventuale sussistenza di un contratto di assicurazione a copertura dei rischi professionali e a tutela dei condomini, con l'indicazione dei relativi massimali;
  - l'eventuale iscrizione ad associazioni professionali ed altre forme aggregative di cui alla legge 14 gennaio 2013, n.4 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate);
  - l'anno dal quale è esercitata l'attività di amministratore condominiale;
  - i titoli di studio conseguiti e i corsi di formazione frequentati.

3. Nell'autodichiarazione di cui al comma 2 è facoltà del richiedente indicare inoltre:
  - Il superamento dell'iter di certificazione elaborato secondo la norma UNI 10801:2016;
  - Il soggetto presso il quale è stato svolto il corso di formazione iniziale, nonché le attività di formazione periodica annuale;
  - Ogni altra informazione atta a meglio definire caratteristiche e competenze del richiedente.
  - Domicilio dello studio, indirizzo PEC
4. Con la medesima procedura di cui al comma 1 sono disposti il diniego della domanda di iscrizione e la cancellazione ai sensi dell'articolo;
5. I provvedimenti di cui ai commi 1 e 3 sono assunti entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di iscrizione.

#### **Articolo 4** **Aggiornamento dell'elenco**

1. L'iscrizione all'elenco ha efficacia per tre anni, allo scadere dei quali si rinnova a seguito di nuova idonea autodichiarazione che attesti il permanere dei requisiti di cui all'articolo 3.
2. L'iscritto all'elenco è tenuto ad informare in qualunque momento la Regione di eventuali variazioni sopravvenute rispetto ai requisiti comunicati all'atto di presentazione dell'istanza di iscrizione di cui all'articolo 3.
3. Nell'ipotesi in cui l'iscritto all'elenco non produca la dichiarazione per le finalità di cui al comma 1, la Regione lo invita a provvedere entro il termine di trenta giorni, alla scadenza del quale opera la cancellazione ai sensi dell'articolo 5.

#### **Articolo 5** **Cancellazione**

1. La cancellazione dall'elenco è disposta con atto del dirigente responsabile della competente struttura regionale per rinuncia all'iscrizione, per dichiarazione di liquidazione giudiziale ovvero quando non ricorrono più i requisiti di cui all'articolo 3, comma 2.
2. L'iscritto cancellato dall'elenco può esservi riammesso.
3. Se la cancellazione viene disposta per causa diversa dalla rinuncia all'iscrizione, la riammissione è consentita quando sono cessati a norma di legge i presupposti che avevano determinato la cancellazione.

#### **Articolo 6** **Società**

1. Se l'attività di amministratore di condominio è esercitata in forma societaria, l'iscrizione all'elenco è riferita al legale rappresentante della società stessa o a coloro che, muniti di necessari poteri, sono preposti dalla società allo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio;
2. Le società sono tenute a comunicare alla competente struttura regionale di cui all'articolo 2, comma 1, le eventuali variazioni dei soggetti di cui al comma 1 per l'aggiornamento dell'elenco;

**Articolo 7****Pubblicità**

1. Al fine di promuovere la più ampia informazione e accessibilità dell'elenco, la Regione provvede alla sua pubblicazione in apposita sezione del sito internet istituzionale e ne garantisce il costante aggiornamento e consultabilità;

**Articolo 8****Clausola Valutativa**

1. L'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna esercita il controllo sull'attuazione della presente legge e ne valuta i risultati ottenuti e gli impatti prodotti.
2. Per le finalità di cui al comma 1, la Giunta regionale, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, e successivamente con cadenza triennale, presenta alla commissione consiliare competente una relazione sullo stato di attuazione della presente legge.

**Articolo 9****Clausola di invarianza finanziaria**

1. Dalla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

**Articolo 10****Entrata in vigore**

1. La presente legge entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione nel BURERT.
- 
-

