

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.
