REPUBBLICA ITALIANA
RegioneEmilia-Romagna

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

XII legislatura **N. 55** **20 ottobre 2026**

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI PALDINO, CASTELLARI

ISTITUZIONE DELL'ELENCO REGIONALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO AI FINI DELLA TRASPARENZA E DELLA TUTELA DEGLI UTENTI

Oggetto assembleare n.3420

RELAZIONE

Premessa

Negli ultimi anni la figura dell'amministratore di condominio ha conosciuto una trasformazione profonda, assumendo un ruolo sempre più centrale all'interno delle nostre comunità e nella vita quotidiana dei cittadini. Quella che in passato poteva essere considerata una funzione prevalentemente tecnica si è progressivamente evoluta in una responsabilità complessa, che richiede conoscenze giuridiche, capacità gestionali, attenzione agli aspetti economici, ma anche sensibilità relazionale e capacità di mediazione tra interessi spesso diversi, quando non contrapposti.

L'amministratore di condominio oggi non gestisce soltanto adempimenti o bilanci, ma governa dinamiche che incidono direttamente sulla qualità della convivenza, sulla gestione delle risorse comuni e, più in generale, sul benessere delle persone. È una figura che, di fatto, svolge un presidio quotidiano fondamentale nelle nostre città e nei nostri territori. Il contesto in cui opera è diventato, nel tempo, sempre più articolato: le norme si sono moltiplicate, gli obblighi si sono ampliati, le responsabilità si sono rafforzate e, parallelamente, sono cresciute le aspettative di cittadini sempre più attenti, informati ed esigenti.

A fronte di questa evoluzione così significativa, si tratta di una professione che, pur nella sua rilevanza, non è regolamentata attraverso albi o ordini e rientra tra le professioni non organizzate di cui alla legge 14 gennaio 2013, n. 4. Questo dato non deve essere letto come una criticità in sé, ma impone una riflessione attenta e responsabile da parte delle istituzioni, soprattutto nel momento in cui cresce la domanda di qualità, di affidabilità e di trasparenza.

In questo scenario emerge con chiarezza una doppia esigenza. Da un lato, vi è la necessità di riconoscere e valorizzare una professione che negli anni ha dimostrato di sapersi evolvere, spesso anticipando cambiamenti normativi e organizzativi. Dall'altro lato, vi è una richiesta sempre più forte da parte dei cittadini di poter contare su elementi chiari di orientamento, su riferimenti affidabili e su condizioni che garantiscano maggiore trasparenza nella gestione. Queste due esigenze non sono in contrapposizione, ma rappresentano due facce della stessa medaglia: valorizzare la professione significa rafforzare la fiducia dei cittadini, e rafforzare la fiducia dei cittadini significa creare un contesto in cui la qualità del lavoro venga riconosciuta e premiata.

È all'interno di questo equilibrio che si inserisce il presente progetto di legge, che nasce con un approccio molto chiaro: non introdurre appesantimenti, non creare sovrastrutture, ma accompagnare un'evoluzione già in atto, mettendo a sistema le buone pratiche e rafforzando ciò che funziona. In questo percorso assume un ruolo fondamentale il sistema delle associazioni di categoria, che nel tempo ha rappresentato il vero punto di riferimento per la formazione, l'aggiornamento e la qualificazione degli amministratori di condominio e che, in un settore privo di albi e ordini, ha svolto una funzione essenziale nel costruire competenze, diffondere buone pratiche e garantire un livello crescente di professionalità.

La scelta dell'elenco regionale

Lo strumento individuato dal progetto di legge è l'elenco regionale degli amministratori di condominio, denominazione che compare nel titolo e che è mantenuta con coerenza in tutte le disposizioni dell'articolato. La scelta non è puramente lessicale. L'elenco è, per sua natura e per espressa previsione del testo, uno strumento esclusivamente informativo e ricognitivo, pubblicato sul sito istituzionale della Regione, che consente a cittadini e condomini di orientarsi nel mercato dei servizi di amministrazione condominiale. La denominazione di «elenco» è stata preferita a termini quali «registro» o «albo», che nell'uso corrente richiamano strumenti di regolazione dell'accesso alla professione, estranei alla finalità della legge.

Coerentemente, l'elenco non produce alcun effetto abilitativo, non costituisce titolo preferenziale né requisito per il conferimento di incarichi, anche in ambito pubblico, e non comporta alcuna valutazione di idoneità professionale da parte della Regione. L'iscrizione è volontaria e avviene sulla base di una dichiarazione dell'interessato; l'attività di amministratore di condominio resta liberamente esercitabile ai sensi della normativa statale vigente. La Regione interviene nell'ambito delle proprie competenze in materia di professioni, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, nel rispetto della normativa statale e dei principi a tutela della concorrenza, senza introdurre requisiti ulteriori né riserve di attività.

La trasparenza è perseguita attraverso i contenuti informativi che gli iscritti dichiarano: dati professionali, recapiti e ambito territoriale, eventuale appartenenza ad associazioni professionali, eventuali attestazioni, formazione e aggiornamento, eventuale polizza assicurativa. In questo modo l'elenco mette a disposizione dell'utenza elementi di orientamento e rende visibile l'impegno di chi investe in qualità, senza imporre oneri aggiuntivi.

Le modalità attuative sono rimesse a un provvedimento della Giunta regionale, adottato previo parere della commissione assembleare competente e sentite le associazioni di categoria, con particolare attenzione alla tutela dei dati personali. Il progetto è completato dal confronto con le associazioni di categoria e con il Comitato regionale dei consumatori e degli utenti, da una clausola valutativa a cadenza triennale e da una norma finanziaria che quantifica gli oneri per il triennio 2027-2029.

Illustrazione dell'articolato

Art. 1 – Finalità

L'articolo 1 istituisce l'elenco regionale degli amministratori di condominio, di seguito denominato «elenco», richiamando il fondamento della competenza regionale nell'ambito delle professioni, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, e ponendo come cornice il rispetto della normativa statale vigente e dei principi afferenti la tutela della concorrenza. Il comma 2 definisce la finalità dell'intervento: l'elenco è istituito

esclusivamente quale strumento informativo volto a promuovere la trasparenza del mercato dei servizi, a tutela dei cittadini e dei condomini.

Art. 2 – Natura dell'elenco

L'articolo 2 chiarisce la natura dell'elenco, che è pubblicato sul sito istituzionale della Regione e ha esclusivamente funzione ricognitiva e informativa per l'utenza e di trasparenza del mercato. Il comma 2 esclude ogni effetto abilitativo ai fini dell'accesso alla professione, che resta liberamente esercitabile ai sensi della normativa statale vigente; il comma 3 precisa che l'iscrizione non costituisce titolo preferenziale né requisito ai fini del conferimento di incarichi, anche in ambito pubblico. Il comma 4 prevede che la Regione realizzi campagne informative e di comunicazione, rivolte ai cittadini e agli amministratori di condominio, finalizzate a promuovere la conoscenza dell'elenco.

Art. 3 – Iscrizione

L'articolo 3 stabilisce che l'iscrizione all'elenco è volontaria e che possono iscriversi coloro che dichiarano di esercitare l'attività di amministratore di condominio ai sensi della normativa statale. Al comma 3 si ribadisce l'impostazione di non appesantimento della legge: la Regione non introduce requisiti ulteriori rispetto alla normativa statale e non effettua valutazioni di idoneità professionale.

Art. 4 – Contenuti informativi

L'articolo 4 disciplina i contenuti informativi dell'elenco. L'iscrizione avviene mediante dichiarazione contenente i dati professionali, i recapiti e l'ambito territoriale, l'eventuale appartenenza ad associazioni professionali, le eventuali attestazioni, la formazione e l'aggiornamento e l'eventuale polizza assicurativa. Gli iscritti sono tenuti a comunicare ogni variazione rilevante rispetto ai dati o ai requisiti dichiarati, e le informazioni sono rese pubbliche per finalità di trasparenza.

Art. 5 – Tenuta dell'elenco

L'articolo 5 disciplina la tenuta dell'elenco. Il comma 1 prevede che esso sia suddiviso in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali della Città metropolitana di Bologna e delle province e che sia tenuto dalla competente struttura regionale, individuata con il provvedimento di cui al comma 2. Quest'ultimo è adottato dalla Giunta regionale entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, acquisito il parere della commissione assembleare competente e sentite le associazioni di categoria, e definisce le modalità e i casi per l'iscrizione e la cancellazione dall'elenco, nonché il suo aggiornamento. Il comma 3 affida allo stesso provvedimento l'individuazione dei dati personali oggetto di pubblicazione, della durata della pubblicazione, del periodo di conservazione e delle misure tecniche e organizzative adeguate a garantire, e a dimostrare, che il trattamento dei dati sia conforme al Regolamento (UE) 2016/679 e al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 6 – Rapporti con associazioni professionali

L'articolo 6 valorizza il ruolo delle associazioni. Il comma 1 fa salve le competenze attribuite alle associazioni professionali degli amministratori di condominio dalla legge 14 gennaio 2013, n. 4. Il comma 2 prevede che, al fine di tutelare i consumatori, la Regione promuova il confronto con le associazioni di categoria per armonizzare i contenuti dei codici di cui all'articolo 2 della medesima legge, anche con il coinvolgimento del Comitato regionale dei consumatori e degli utenti di cui all'articolo 4 della legge regionale 27 marzo 2017, n. 4.

Art. 7 – Clausola valutativa

L'articolo 7 attribuisce all'Assemblea legislativa il controllo sull'attuazione della legge e la valutazione dei risultati ottenuti. A tal fine, con cadenza triennale, la Giunta regionale trasmette alla competente commissione assembleare una relazione che fornisce informazioni sull'istituzione e gestione dell'elenco, sulla composizione e distribuzione territoriale degli iscritti, sulle iniziative realizzate per promuovere il confronto con le associazioni di categoria e con le associazioni dei consumatori in attuazione dell'articolo 6, unitamente ai risultati ottenuti, e sulle eventuali criticità emerse nel corso dell'attuazione.

Art. 8 – Norma finanziaria

L'articolo 8 quantifica gli oneri in un limite massimo di 100.000 euro per ciascuno degli esercizi 2027, 2028 e 2029, cui la Regione fa fronte mediante l'istituzione di appositi capitoli nella parte spesa del bilancio, con copertura a valere sul fondo speciale per far fronte agli oneri da provvedimenti legislativi regionali in corso di approvazione, parte corrente, della Missione 20 (Fondi e accantonamenti), Programma 3 (Altri fondi), del bilancio di previsione 2026-2028. Il comma 2 autorizza la Giunta regionale a provvedere con proprio atto alle variazioni di bilancio necessarie. Il comma 3 stabilisce che per gli esercizi successivi si faccia fronte nell'ambito delle autorizzazioni di spesa annualmente disposte dalla legge di approvazione del bilancio, ai sensi dell'articolo 38 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118.

PROGETTO DI LEGGE

Art. 1

Finalità

1. La Regione Emilia-Romagna, nell'ambito delle proprie competenze in materia di professioni, ai sensi dell'art. 117, comma 3, della Costituzione e nel rispetto della normativa statale vigente, nonché dei principi afferenti la tutela della concorrenza, istituisce l'elenco regionale degli amministratori di condominio, di seguito denominato elenco.
2. L'elenco di cui al comma 1 è istituito esclusivamente quale strumento informativo volto a promuovere la trasparenza del mercato dei servizi, a tutela dei cittadini e dei condomini.

Art. 2

Natura dell'elenco

1. L'elenco è pubblicato sul sito istituzionale della Regione ed ha esclusivamente funzione ricognitiva e informativa per l'utenza e di trasparenza del mercato.
2. L'elenco non produce alcun effetto abilitativo ai fini dell'accesso alla professione. L'attività di amministratore di condominio resta liberamente esercitabile ai sensi della normativa statale vigente.
3. L'iscrizione all'elenco non costituisce titolo preferenziale né requisito ai fini del conferimento di incarichi, anche in ambito pubblico.
4. La Regione realizza campagne informative e di comunicazione rivolte ai cittadini e agli amministratori di condominio finalizzate a promuovere la conoscenza dell'elenco.

Art. 3

Iscrizione

1. L'iscrizione all'elenco è volontaria.
2. Possono iscriversi coloro che dichiarano di esercitare l'attività di amministratore di condominio ai sensi della normativa statale.
3. La Regione non introduce requisiti ulteriori rispetto alla normativa statale e non effettua valutazioni di idoneità professionale.

Art. 4

Contenuti informativi

1. L'iscrizione avviene mediante dichiarazione contenente:

1) dati professionali;
2) recapiti e ambito territoriale;
3) eventuale appartenenza ad associazioni professionali;
4) eventuali attestazioni;
5) formazione e aggiornamento;
6) eventuale polizza assicurativa.

2. Gli iscritti sono tenuti a comunicare ogni variazione rilevante rispetto ai dati o requisiti dichiarati.

3. Le informazioni sono rese pubbliche per finalità di trasparenza.

Art. 5

Tenuta dell'elenco

1. L'elenco è suddiviso in sezioni corrispondenti agli ambiti territoriali della Città metropolitana di Bologna e 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 assembleare competente e sentite le associazioni di categoria, definisce con proprio provvedimento le modalità e i casi per l'iscrizione e la cancellazione dall'elenco nonché il suo aggiornamento.

3. Con il provvedimento di cui al comma 2 la Giunta regionale individua altresì i dati personali oggetto di pubblicazione, la durata della pubblicazione, il periodo di conservazione e le misure tecniche ed organizzative adeguate per garantire, ed essere in grado di dimostrare, che il trattamento dei dati è effettuato conformemente al Regolamento europeo n. 2016/679 "relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE" e al decreto legislativo del 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Art. 6

Rapporti con associazioni professionali

1. Restano ferme le competenze attribuite alle associazioni professionali degli amministratori di condominio ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate).

2. Al fine di tutelare i consumatori, la Regione promuove il confronto con le associazioni di categoria per armonizzare i contenuti dei codici di cui all'articolo 2 della legge n. 4 del 2013, anche con il coinvolgimento del Comitato regionale dei consumatori e degli utenti di cui all'articolo 4 della legge regionale 27 marzo 2017, n. 4 (Norme per la tutela dei consumatori e degli utenti. Abrogazione della legge

regionale 7 dicembre 1992, n. 45 (Norme per la tutela dei consumatori e degli utenti)).

Art. 7

Clausola valutativa

1. L'Assemblea legislativa esercita il controllo sull'attuazione della presente legge e ne valuta i risultati ottenuti. A tal fine, con cadenza triennale, la Giunta regionale trasmette alla competente commissione assembleare una relazione che fornisce informazioni sui seguenti aspetti:

   a) istituzione e gestione dell'elenco regionale di cui all'articolo 1;

   b) composizione e distribuzione territoriale degli iscritti nell'elenco;

   c) le iniziative realizzate per promuovere il confronto con le associazioni di categoria e con le associazioni dei consumatori, in attuazione dell'art. 6, unitamente ai risultati ottenuti;

   d) eventuali criticità emerse nel corso dell'attuazione della legge.

Art. 8

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, nel limite massimo di euro 100.000 per l'esercizio 2027, di euro 100.000 per l'esercizio 2028 e di euro 100.000 per l'esercizio 2029, la Regione fa fronte mediante l'istituzione, nella parte spesa del bilancio regionale, di appositi capitoli, nell'ambito di missioni e programmi specifici, la cui copertura è assicurata dai fondi a tale scopo specifico accantonati nell'ambito del fondo speciale di cui alla Missione 20 Fondi e accantonamenti - Programma 3 Altri fondi - Titolo 1 Spese correnti, "Fondo speciale per far fronte agli oneri da provvedimenti legislativi regionali in corso di approvazione - Spese correnti" del bilancio di previsione 2027-2029.

2. La Giunta regionale è autorizzata a provvedere, con proprio atto, alle variazioni di bilancio che si rendano necessarie per l'attuazione del comma 1.

3. Per gli esercizi successivi al 2029, agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si fa fronte nell'ambito delle autorizzazioni di spesa annualmente disposte dalla legge di approvazione del bilancio, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 38 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42).



Registrazione del Tribunale di Bologna n. 4308 del 18 dicembre 1973 – Proprietario: Giunta regionale nella persona del Presidente Michele de Pascale – Direttore responsabile: Giuseppe Pace – Responsabile Redazione: Arianna Centonze
Documento firmato digitalmente