



# **CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO**

UNDICESIMA LEGISLATURA

---

## **PROGETTO DI LEGGE N. 172**

---

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei Consiglieri Soranzo, Polato, Formaggio,  
Razzolini, Pavanetto e Andreoli

**ISTITUZIONE            DELL'ELENCO            REGIONALE            DEGLI**  
**AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 13 dicembre 2022.

# ISTITUZIONE DELL'ELENCO REGIONALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

## *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 (artt. 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.*

*In modo particolare, gli articoli 9 e 10 della legge 220/2012 sono intervenuti sulla disciplina relativa all'amministratore di condominio. Segnatamente, l'articolo 9 novella l'articolo 1129 c.c. - rubricato "Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore" apportandovi le seguenti novità:*

- la nomina dell'amministratore deve essere effettuata quando i condomini sono più di otto (nel testo previgente erano quattro);*
- il ricorso in caso di mancata nomina può essere promosso, oltre che da un condomino, anche dall'amministratore dimissionario;*
- introduzione, in capo all'amministratore, di una serie di specifici obblighi da assolvere (in particolare, comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale, affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato;*
- possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Peraltro l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza qualora siano deliberati lavori straordinari;*
- apertura di un conto corrente bancario o postale a nome del condominio sul quale movimentare in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso; possibilità di tracciabilità e controllo da parte del singolo condomino, "per il tramite dell'amministratore" del conto corrente;*
- obbligo di agire con richiesta di decreto ingiuntivo, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento per la riscossione forzosa delle quote condominiali, fatta salva l'espressa dispensa ottenuta dall'assemblea;*
- allargamento e tipizzazione dei gravi motivi alla base della revoca dell'incarico, anche in relazione alle novelle introdotte dal provvedimento alla disciplina del condominio. Tra le numerose ipotesi di revoca, si segnalano l'omissione del rendiconto di gestione per un solo anno; la mancata apertura del conto del condominio; l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione di formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei condomini; l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzosa delle quote condominiali.*

*L'articolo 10 integra la formulazione dell'articolo 1130 c.c., in materia di attribuzioni dell'amministratore articolando gli obblighi già previsti dal codice e introducendone di nuovi con finalità di controllo dell'operato. Come novità, si segnalano la "esplicita" previsione delle seguenti attribuzioni dell'amministratore:*

- esecuzione di adempimenti fiscali. Si tratta dell'obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale; di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori; dell'obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore;*
- tenuta di due nuovi registri obbligatori: il registro dell'anagrafe condominiale, contenente tutti i dati anagrafici e fiscali dei condomini, la sussistenza di eventuali diritti reali e di godimento nonché i dati catastali delle singole unità immobiliari; il registro di contabilità (anche informatico) dove sono annotati, entro trenta giorni, movimenti di cassa sul conto corrente dedicato al condominio. Il registro del verbale delle assemblee, (cui va, ora, allegato il regolamento di condominio) ed il registro di nomina e revoca dell'amministratore (che dovrebbe, ora, contenere le relative variazioni cronologiche e gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) sono documenti di cui è già prevista l'esistenza e la tenuta da parte dell'amministratore ai sensi, rispettivamente, dell'art. 1136, ultimo comma e dall'art. 1129, ultimo comma;*
- conservazione di tutta la documentazione inerente la gestione del condominio e i rapporti con i singoli 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 più 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 poi alcun elenco dedicato alla professione in parola, verosimilmente per il fatto che numerosi ordini professionali intendano l'attività di amministratore condominiale come collaterale a quella principale dei loro iscritti e per questo con la stessa compatibile (si pensi agli avvocati, ai commercialisti, ecc. ecc.); 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 istituzionale 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, nel senso testé descritto; 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, in coerenza con quanto previsto dalle norme statali (Legge 220/2012 e 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'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, infine, reca la clausola di neutralità finanziaria.*



# **ISTITUZIONE DELL'ELENCO REGIONALE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

## **Art. 1 - Finalità.**

1. La Regione del Veneto, nel rispetto delle proprie competenze e in conformità a quanto previsto dalla normativa statale vigente in materia, al fine di concorrere a 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 l'attività di amministratore di condominio.

## **Art. 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 Venezia 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, sentite le associazioni di categoria, definisce con proprio provvedimento le modalità per la tenuta 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.

## **Art. 3 - Requisiti e modalità di iscrizione.**

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:

- a) il possesso dei requisiti di cui all'articolo 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);
- b) l'eventuale sussistenza di un contratto di assicurazione a copertura dei rischi professionali e a tutela dei condomini, con l'indicazione dei relativi massimali;
- c) 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);
- d) l'anno dal quale è esercitata l'attività di amministratore condominiale;
- e) 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:

- a) il numero degli stabili e il totale delle unità immobiliari amministrati;
- b) il superamento dell'iter di certificazione elaborato secondo la norma UNI 10801:2016;

- c) il soggetto presso il quale è stato svolto il corso di formazione iniziale, nonché le attività di formazione periodica annuale;
- d) ogni altra informazione atta a meglio definire caratteristiche e competenze del richiedente.

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.

5. I provvedimenti di cui ai commi 1 e 4 sono assunti entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di iscrizione.

#### **Art. 4 - Aggiornamento dell'elenco.**

1. L'iscrizione all'elenco ha efficacia per tre anni, allo scadere dei quali si rinnova a seguito di nuova 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 7 - Pubblicità.**

1. Al fine di promuovere la più ampia informazione e accessibilità dell'elenco, la Giunta regionale provvede alla pubblicazione in apposita sezione del sito internet istituzionale e ne garantisce aggiornamento e consultabilità: sul sito web del Consiglio regionale del Veneto viene data comunicazione.

#### **Art. 8 - Clausola di neutralità finanziaria.**

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione del Veneto.

## INDICE

Art. 1 - Finalità.....	5
Art. 2 - Elenco regionale degli amministratori di condominio.....	5
Art. 3 - Requisiti e modalità di iscrizione.....	5
Art. 4 - Aggiornamento dell'elenco.....	6
Art. 5 - Cancellazione.....	6
Art. 6 - Società.....	6
Art. 7 - Pubblicità.....	6
Art. 8 - Clausola di neutralità finanziaria.....	6