

AL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

c.a. del Sottosegretario On. Jacopo Morrone

Con riferimento all'incontro del 9 maggio u.s. Gesticond, Associazione di amministratori condominiali, esprime le proprie considerazioni e formula una proposta per (ri)definire la figura dell'amministratore condominiale, sia per coloro che intendano iniziare tale attività professionale, sia per quelli che già la esercitano.

L'amministratore di condominio

Le attribuzioni, i doveri e le responsabilità degli amministratori condominiali e/o immobiliari sono andati via via significativamente aumentando nel corso degli anni soprattutto a seguito dell'introduzione di disposizioni normative (statali, regionali e locali) contenute in specifiche discipline di settore, la cui conoscenza e corretta applicazione necessitano di un adeguato livello di preparazione di base e di un costante aggiornamento da parte degli interessati.

Assai spesso, inoltre, i compiti dell'amministratore condominiale assumono una valenza pubblicistica, tenuto conto che essi si traducono in dichiarazioni, attestazioni, certificazioni, ecc..

Altrettanto dicasi per le frequenti interlocuzioni cui è tenuto l'amministratore con gli enti e gli uffici variamente preposti a funzioni di rilevanza per il comparto immobiliare. Si pensi, ad esempio, alle diverse pratiche presso le amministrazioni locali, a quelle antincendio, per la sicurezza degli edifici, alle dichiarazioni fiscali, ecc., che l'amministratore sottoscrive assumendo - personalmente - le relative e conseguenti responsabilità.

In altri termini, oltre alle consuete conoscenze in tema di gestione dei beni condominiali, vengono sempre più di frequente poste in capo all'amministratore attribuzioni e connesse

responsabilità che richiedono il possesso di adeguate competenze tecniche, scientifiche e giuridiche, con la necessità di un costante aggiornamento in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica (così, lo stesso art. 2, D.M. 13/8/2014, n. 140).

Ciò premesso, si espongono qui di seguito talune, sintetiche riflessioni, quale contributo per addivenire ad una organica disciplina della professione di amministratore condominiale che sia al passo con i tempi, delineando quindi proposte per ridisegnarne la figura (in analogia con quanto già attuato in altri Paesi della UE).

Registro Amministratori

L'espressione a favore del Registro, da parte di Gesticond, deve intendersi conseguente alla definizione, con apposito provvedimento legislativo, del nuovo *status* dell'amministratore, che stabilisca i requisiti per l'accesso a tale professione **(1)** ovvero per la prosecuzione della medesima **(2)**.

Sub (1)

Master in "gestione e diritto condominiale" della durata di due anni, previo possesso del diploma di scuola secondaria superiore, presso Università pubbliche, private, Scuole o Organizzazioni equipollenti riconosciute.

Esame di abilitazione per il conferimento del titolo e il rilascio dell'attestazione per l'iscrizione al Registro. La commissione esaminatrice dovrà essere composta da rappresentanti dello Stato/Regione, degli albi professionali (avvocati, ingegneri, commercialisti) e delle associazioni di categoria.

Per il mantenimento dell'iscrizione nel Registro occorre prevedere un aggiornamento annuale, mediante un certo numero (15?) di crediti formativi, quali la partecipazione a convegni,

seminari, incontri, ecc., nelle materie riguardanti la professione dell'amministratore, organizzati da Collegi professionali, Associazioni riconosciute dal MISE, comunque in grado di rilasciare idonei attestati relativi all'ottenimento dei crediti formativi.

Le Associazioni di categoria riconosciute dal MISE dovranno accertare, al termine di ogni anno, il conseguimento dei suddetti crediti, con il conseguente mantenimento dei requisiti per l'iscrizione nel Registro. In alternativa, l'amministratore dovrà autonomamente provvedere alle necessarie comunicazioni al Ministero.

Sub (2)

Quanto agli amministratori che al momento dell'entrata in vigore del nuovo regime operano già da almeno tre anni in maniera continuativa e professionale, potrebbe valere, ai fini dell'iscrizione nel Registro, l'aver inserito nelle dichiarazioni dei redditi del triennio un quadro E oppure G, indicante codice ATECO 68.32.00 (amministrazione di condòmini e gestione di beni immobili per conto terzi), oltre al possesso e alla verifica dei requisiti attualmente previsti.

Ricorrendo questi presupposti, l'amministratore otterrà l'automatica iscrizione al Registro per i successivi 5 anni. In tale arco temporale l'amministratore dovrà effettuare l'aggiornamento periodico annuale mediante acquisizione dei crediti formativi, come previsto Sub 1), nonché sostenere al quarto o quinto anno, a sua scelta, un colloquio sulle materie oggetto dell'attività professionale presso un'Associazione riconosciuta dal MISE, la quale attesterà l'idoneità del soggetto ai fini della permanenza dell'iscrizione nel Registro. Oltre ai dati anagrafici di ciascun amministratore e relativo regime fiscale, il Registro dovrebbe contenere: l'indicazione dell'Associazione di categoria/Ente presso i quali l'amministratore ha frequentato e superato il master iniziale e i corsi annuali di aggiornamento; l'indicazione

dell'Associazione di categoria dove è eventualmente iscritto l'amministratore; gli estremi della polizza di assicurazione R.C. stipulata dall'amministratore e in corso di validità.

Contratto-tipo di mandato

Viene ritenuta necessaria la predisposizione, a livello ministeriale, di un contratto-tipo di mandato per la gestione condominiale, recante le clausole essenziali e inderogabili dalle parti.

Previdenza

Istituzione di un Fondo pensione per gli amministratori condominiali e/o immobiliari cui potranno/dovranno essere iscritti coloro che esercitano tale professione, avente lo scopo di corrispondere all'amministratore (o ai suoi eredi) trattamenti pensionistici di vecchiaia, di pensione anticipata, di invalidità, nonché una polizza di assicurazione, ecc..

