

Amministratore di condominio, senza formazione periodica non si può esercitare l'attività



di Matteo Rezzonico e Marco Panzarella

•

L'articolo 71-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, fra le altre cose, prevede che lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio sia subordinato alla frequentazione di un corso di formazione iniziale e allo svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. La stessa norma precisa poi che entrambi i requisiti non sono necessari nel caso in cui l'amministratore sia nominato tra i condòmini dello stabile. Per tutti gli altri vige quindi l'obbligo della formazione periodica, in caso contrario sarà impossibile ricoprire il ruolo di amministratore.

I motivi per i quali è indispensabile che gli amministratori stiano al passo con i tempi sono molteplici, a cominciare dal miglioramento e perfezionamento della competenza tecnica, scientifica e giuridica, non solo in materia di amministrazione condominiale ma, soprattutto, nell'ambito della sicurezza. I condòmini d'altronde sono equiparabili a delle piccole comunità ed è compito dell'amministratore garantire l'incolumità dei residenti nonché dei soggetti terzi.

Responsabile scientifico e formatori

I corsi di formazione devono svolgersi necessariamente sotto la direzione del responsabile scientifico. Tale figura è un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ad esempio un ricercatore universitario, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato, un magistrato o un professionista dell'area tecnica, il cui compito è verificare il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori e accertare il rispetto delle modalità di partecipazione degli iscritti. Il responsabile registra le presenze nei corsi che si svolgono in presenza e online e attesta il superamento dell'esame finale.

I formatori, oltre ai soliti requisiti di legge, devono avere maturato specifiche competenze in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici ed essere in possesso di un titolo tra cui la laurea (è sufficiente la triennale); l'abilitazione alla libera professione; la docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche in università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Inoltre, possono svolgere l'attività di formazione e aggiornamento professionale i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (Isbn), nonché chi abbia già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della

durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del decreto ministeriale 13 agosto 2014, numero 140 (9 ottobre 2014).

È il ministero della Giustizia a comunicare, non oltre la data di inizio del corso e tramite posta certificata, l'avvio delle lezioni, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici.

Durata e materie dei corsi

Il corso di formazione iniziale si svolge secondo il programma didattico predisposto dal responsabile scientifico e ha una durata di almeno 72 ore, un terzo delle quali dedicate a esercitazioni pratiche. Successivamente, l'amministratore è obbligato a seguire i corsi di aggiornamento, che hanno cadenza annuale e una durata di almeno di 15 ore. Su quest'ultimo punto, è utile evidenziare che la scelta di prevedere corsi di aggiornamento con cadenza annuale non è casuale, bensì strettamente connessa al contenuto dell'articolo 1129 del Codice civile, secondo il quale «l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata», e a quello dell'articolo 1130, che prevede che l'amministratore sia tenuto a «eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale».

Il decreto ministeriale 140/2014 prevede che il corso debba trattare «elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici». In particolare, i corsi di formazione e aggiornamento contengono moduli didattici inerenti le materie di interesse dell'amministratore quali:

- a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti e ai poteri dell'amministratore;
- b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici e alla prevenzione incendi;
- c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
- d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;

e) la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;

f) i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;

g) le tecniche di risoluzione dei conflitti;

h) l'utilizzo degli strumenti informatici;

i) la contabilità.

Il corso di formazione iniziale e quelli successivi di aggiornamento professionale possono svolgersi in sede fisica ma anche in modalità telematica, mentre per l'esame l'opzione web non è prevista, con l'amministratore che dovrà quindi recarsi nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Quali conseguenze per l'amministratore senza formazione?

Gli Statuti, i Regolamenti e i Codici deontologici di alcune associazioni professionali possono prevedere sanzioni disciplinari specifiche per i propri iscritti che non svolgano l'attività di amministratore di condominio. Per esempio, Fna federamministratori, una delle associazioni professionali iscritta all'elenco del Mise, prevede, mediante apposita norma inserita nel Codice deontologico, che costituisce illecito disciplinare il mancato espletamento della formazione continua e può comportare finanche l'esclusione del socio.

Ciò a parte la giurisprudenza si è occupata degli amministratori che non svolgano formazione continua con conseguenze più o meno severe. La linea dura sostiene che la mancata frequentazione del corso di formazione periodica renda nulla la delibera assembleare di nomina dell'amministratore. Il professionista non può quindi essere riconfermato per l'anno successivo e pretendere il compenso per l'attività prestata, essendo la nomina ritenuta non valida.

In effetti, la legge ritiene la formazione uno dei requisiti necessari per l'espletamento del mandato e in sua assenza non vi è quindi la possibilità di ricoprire quel ruolo.

Una linea più morbida sostiene, invece, che la mancata formazione può al massimo determinare la revoca dell'amministratore, ma non costituire motivo di nullità della delibera che ha disposto la sua nomina.

La norma UNI 10801/2024

Le best practice dettate dall'UNI non sono norme cogenti ma costituiscono un modello cui è bene conformarsi. In particolare, la normativa UNI 10801 del 2024 – che rinnova la precedente versione risalente al 2016 – offre agli amministratori di condominio alcuni principi per operare in modo trasparente, responsabile e professionale. La norma disciplina i requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità dell'amministratore di condominio, introducendo nuove linee guida: per la corretta gestione dei dati personali nel contesto condominiale in conformità con le normative vigenti; in punto di parametri di qualità che lo studio professionale deve possedere per garantire un servizio di qualità; in materia di procedure standardizzate per la gestione della rendicontazione economica condominiale, offrendo maggiore trasparenza e coerenza.