

Emergenza coronavirus: l'aggiornamento professionale dell'amministratore di condominio

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

L'amministrazione di condominio è un professionista con la conseguenza che **l'obbligo di diligenza da osservare è quello qualificato di cui al comma 2 dell'art. 1176 c.c.**, rapportato alla natura dell'attività esercitata.

In coerenza con quanto sopra l'art.71 bis disp. att. c.c. prevede, in primo luogo, che il mandato ad amministrare possa essere conferito solo ad **un soggetto in possesso di determinati requisiti relativi alle qualità morali e civili della persone** (godimento dei diritti civili; non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; non essere interdetti o inabilitati; non avere il nome annotato nell'elenco dei protesti cambiari); qualora nel corso del mandato tali requisiti vengano meno **si verifica automaticamente la cessazione dall'incarico**: in tal caso ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Sono poi previsti **requisiti relativi alla qualificazione professionale del soggetto e alla sua preparazione tecnica specifica**.

In particolare si richiede il diploma di scuola secondaria di secondo grado, un corso di formazione iniziale e **formazione periodica** in materia di amministrazione condominiale (salvo che l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile).

Volume consigliato

Le indicazioni del DM n. 140 del 13 agosto 2014

Il comma 9, art.1 del D.L. 23 dicembre 2013, n.145, aveva stabilito che con Regolamento del Ministro della giustizia, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sarebbero stati determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di

condominio, nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del c.c.

Il 9 ottobre 2014 è entrato in vigore il regolamento ministeriale n. 140 del 13 agosto 2014 che contempla le finalità della formazione e dell'aggiornamento degli amministratori, stabilendo i requisiti già accennati, nonché quelli relativi alle qualità dei docenti e dei responsabili scientifici.

Il regolamento, tra l'altro, precisa che **il corso formativo di aggiornamento, che ha una durata annuale**, deve essere di almeno **quindici ore** e deve riguardare elementi di natura relativa alla amministrazione condominiale secondo l'evoluzione della normativa e della giurisprudenza con risoluzione di casi teorico-pratici.

In ogni caso l'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici **sono comunicati al Ministero di Giustizia non oltre la data di inizio del corso**, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica indicato dal Ministero sul sito istituzionale.

Si stabilisce, infine, che le lezioni del corso iniziale e di aggiornamento possano essere svolte **anche in via telematica, salvo l'esame finale**, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Le conseguenze della mancata formazione periodica

L'art. 71 disp. att. c.c. **non prevede alcuna sanzione** per l'amministratore che è stato nominato anche senza aver partecipato ad un corso di aggiornamento professionale.

Secondo il Tribunale di Roma (sentenza del 9 gennaio 2017) **non costituisce una dimenticanza del legislatore**, ma trova conforto nella disposizione di cui all'art. 1129, comma 12, c.c., il quale tra le gravi irregolarità che possono determinare la revoca dell'amministratore, prevede anche l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore dei dati anagrafici e professionali richiesti dal secondo comma del medesimo articolo.

Se, dunque, secondo il legislatore, la mera omissione della comunicazione dei requisiti professionali è **causa di revoca dell'amministratore**, a maggior ragione la medesima soluzione si impone nel caso, più grave, della assoluta carenza di tali requisiti, tra cui l'omessa frequenza di un corso periodico di formazione.

Queste considerazioni sembrano essere alla base di una sentenza del 13 novembre 2018 del Tribunale di Verona che ha considerato **grave irregolarità**, giustificante la revoca del mandato, l'inadempimento all'obbligo di formazione periodica prevista dal citato articolo 71 disp. att. c.c.

Il Tribunale di Padova invece nella sentenza 24 marzo 2017, n. 818 ha affermato che la mancata frequentazione del corso di aggiornamento (ai sensi del Dm 140/2014) **rende nulla la nomina dell'amministratore di condominio**.

Questa decisione ritiene che **l'articolo 71 disp. att. c.c.**, benché non sia citata dall'art. 72 disp. att. c.c., **abbia carattere imperativo** ed inderogabile, trattandosi di **una norma di diritto pubblico**, posta nell'interesse generale della collettività ed in particolare del condominio consumatore (e ciò ancor più alla luce della l. n. 4/2013, avente ad oggetto la regolamentazione delle professioni non ordinistiche e quindi anche quella di amministratore di condominio).

Infine merita di essere ricordato che il Tribunale di Genova nella sentenza del 3 giugno 2016, n. 178 ha precisato che il comma 4 dell'articolo 71 disp. att. c.c. **non contempla la mancata frequenza di un corso tra le ipotesi di cessazione dell'incarico** e, quindi, non può neppure comportare la revoca dell'amministratore; del resto secondo il giudice genovese l'obbligo di formazione periodica, pur sviluppandosi nel corso dell'incarico, **non incide sulla concreta gestione del condominio**, non potendo pertanto condurre la sua violazione ad una pronuncia di revoca.

La formazione periodica e l'emergenza sanitaria

Il DM. 140/2014 - che all'art. 5, comma 2, afferma che obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale - **non chiarisce il termine di decorrenza dell'obbligo di formazione periodica**.

Secondo una parte degli studiosi tale norma deve essere interpretata nel senso che fra un evento formativo e l'altro non deve decorrere oltre un anno e che l'adempimento obbligatorio è parametrato, come ogni altra vicenda condominiale, ad un periodo annuale.

Secondo l'opinione maggiormente seguita e avallata dal Tribunale di Padova nella sentenza del 24 marzo 2017, n. 818 e nel DM. n. 140 del 2014, entrato in vigore il 9 ottobre 2014, si legge che l'obbligo di formazione ha cadenza annuale e, poiché non si parla di anno solare, **si deve ritenere che l'obbligo di aggiornamento/frequentazione dei corsi vada dal 9 ottobre 2014 al 9 ottobre 2015 e di seguito per gli anni successivi**.

Seguendo questo meccanismo non sarebbe possibile recuperare i corsi di formazione periodica annuali essendo ogni certificato valevole per l'anno successivo.

La formazione on line ed l'esame in luogo fisico in epoca covid

Per ovviare al rischio covid sono iniziati corsi di aggiornamento telematici. E' vero però che, anche prima

dell'emergenza sanitaria, alcune associazioni già ricorrevano **alla formazione "telematica"**, cioè **alle lezioni c.d. a distanza**, tenute avvalendosi delle piattaforme multimediali che consentono al docente aggiornare gli amministratori attraverso il web.

Come detto però il comma 5, dell'art. 5, d.m. n. 140 del 13 agosto 2014, stabilisce che le lezioni del corso iniziale e di aggiornamento possono essere svolte anche in via telematica, **salvo l'esame finale**, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

L'emergenza sanitaria e le conseguenti misure restrittive dovrebbero cessare il 31 luglio 2020.

Se però la situazione dovesse nuovamente peggiorare e fossero adottate nuove misure impeditive al contatto sociale **sarebbe necessario trovare una soluzione per evitare l'esame finale in luogo fisico**.

Al tal fine sarebbe auspicabile che un provvedimento normativo consentisse **lo svolgimento della prova finale con modalità telematiche alla stregua di quanto accade per le lezioni**, magari alla presenza del formatore e del responsabile scientifico che potrebbe **firmare digitalmente il verbale di avvenuto superamento della prova**.

Inoltre si potrebbe prevedere **l'obbligo di allegazione** ad ogni nuovo incarico o rinnovo del mandato di amministratore di condominio **dei verbali comprovanti la partecipazione**, con esito positivo, ai corsi obbligatori di formazione di cui alla legge 220/2012 e al citato Dm 140/2014.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/emergenza-coronavirus-laggiornamento-professionale-dellamministratore-di-condominio/>