

In Gazzetta il regolamento per la formazione degli amministratori di condominio

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Anna Costagliola

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24 settembre 2014, n. 222 il decreto del Ministero della Giustizia (D.M. 140/2014) con cui viene disciplinata la formazione obbligatoria per i neo amministratori di condominio, i quali dovranno possedere, per esercitare la professione, un apposito titolo acquisito presso enti o associazioni che rispondano alle indicazioni fornite dal Ministero.

Il provvedimento ministeriale segue il D.L. 145/2013 (conv. in L. 9/2014), il quale è intervenuto ad integrare alcuni aspetti di disciplina della riforma del condominio recata dalla L. 220/2012. In particolare, la lettera a) del comma 9 dell'art. 1 del suddetto decreto legge demanda ad un regolamento del Ministro della Giustizia l'individuazione dei requisiti necessari per esercitare l'attività di **formazione degli amministratori di condominio**, nonché la determinazione dei criteri, dei contenuti e delle modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica, in attuazione di quanto previsto dall'art. 71bis, comma 1, lett. g), disp. att. c.c. Tale ultima disposizione prevede, infatti, l'obbligo per i neo amministratori di condominio, di frequentare un corso di formazione iniziale e di esercitare un'attività di formazione periodica. Ciò al fine di garantire i seguenti obiettivi:

a) migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici;

b) promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica;

c) accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

Il decreto del Ministero della Giustizia interviene dunque a disciplinare i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori condominiali, nonché i requisiti del formatore e del responsabile scientifico.

La funzione di responsabile scientifico, in particolare, potrà essere svolta da un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche, da un avvocato o un magistrato, ovvero da un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati devono essere in possesso dei medesimi requisiti di onorabilità e professionalità richiesti per i formatori, i quali ultimi dovranno provarli allo stesso responsabile scientifico cui è demandato altresì il controllo circa la conformità dei contenuti del corso alle materie di specifico interesse dell'amministratore, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, nonché la verifica del superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

Dal canto loro, oltre ai requisiti di onorabilità prescritti dall'art. 3 del regolamento, i formatori devono aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici. Possono svolgere il ruolo di formatori, sia docenti in materie giuridiche, tecniche od economiche, sia anche chi dimostri, accanto alla specifica competenza in materia condominiale, il conseguimento di una laurea, dell'abilitazione alla libera professione, od anche 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 regolamento.

Quanto ai contenuti, i corsi di formazione iniziale e di aggiornamento devono necessariamente vertere su materie di specifico interesse per l'amministratore, quali:

- a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed 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 ed 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 ha una durata di almeno 72 ore e si articola anche in esercitazioni pratiche. Gli obblighi formativi di aggiornamento periodico hanno una cadenza annuale e una durata di almeno 15 ore, prevedendo un programma didattico che riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici.

Pertanto, a partire dal 9 ottobre prossimo, chi vorrà esercitare la professione di amministratore di condominio dovrà adempiere agli obblighi formativi, a meno che non sia nominato tra i condomini dello stabile ovvero non abbia svolto attività di amministratore di condominio per almeno un anno, nell'arco del triennio dal 2010 al 2013, fermo restando l'obbligo dell'aggiornamento periodico.

<https://www.diritto.it/in-gazzetta-il-regolamento-per-la-formazione-degli-amministratori-di-condominio/>