



La formazione dell'amministratore di condominio

In arrivo il regolamento del Ministero di Giustizia sull'art. 71 bis, lett. g), disp. att. c.c.



di Claudio Belli*

“La più accreditata dottrina ha perspicuamente rilevato la portata di carattere generale e la conseguente imperatività dell'art. 71 bis, disp. att. c.c. da cui discenderebbe la radicale nullità della deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore privo del requisito di qualificazione professionale.”

I decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145 (c.d. "Destinazione Italia") ha introdotto alcune modifiche alla riforma della disciplina del condominio negli edifici di cui alla legge n. 220/2012. In riferimento alla formazione professionale degli amministratori condominiali, disciplinata dall'art. 71 bis, lett. g), disp. att. c.c., detto decreto-legge prevede, all'art. 9, lett. a), che, con regolamento ministeriale: "sono 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".

Con quest'ultima disposizione si è inteso colmare un'evidente lacuna della legge n. 220/2012. Infatti, l'art. 71 bis, lett. g), disp. att. c.c. dispone che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro "che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale" ma non specifica, in alcun modo, quali requisiti siano necessari per lo svolgimento dell'attività didattica da parte degli organismi di formazione né indica le modalità di verifica dell'assolvimento degli obblighi formativi.

Il regolamento di prossima emanazione ben difficilmente potrà risolvere le aporie presenti nell'attuale sistema dal momento che esso si inserirà in un quadro normativo sulle attività di formazione professionale che resta piuttosto complesso.

Innanzitutto, si deve sottolineare che l'art. 71 bis, lett. g), disp. att. c.c. indica, quale obbligo per l'aspirante amministratore di condominio, di svolgere una mera attività di "frequenza" del corso iniziale senza alcun riferimento a prove selettive finali sicché non sembra ipotizzabile - per ovvie esigenze di rispetto della gerarchia tra le fonti - che l'emanando regolamento possa prevedere l'istituzione di esami conclusivi all'esito dei quali l'ente di formazione, in possesso dei requisiti ministeriali, possa concedere o meno un attestato di frequenza.

Un altro aspetto che merita di essere oggetto di riflessione attiene alla collocazione dell'attività di formazione dell'am-

ministratore nel più generale contesto delle professioni "non organizzate". Infatti, la legge n. 4/2013 ha introdotto un modello organizzativo, per le professioni "non organizzate", basato sull'autoregolamentazione volontaria. Ciò significa che alle associazioni professionali è demandata la funzione di diffondere tra gli utenti informazioni, veritiere e trasparenti, anche sulla formazione permanente a cui sono sottoposti gli associati attraverso la predisposizione di "strumenti idonei ad accertare l'effettivo assolvimento di tale obbligo"; inoltre, nel caso in cui dette associazioni autorizzino i propri aderenti ad utilizzare un marchio o attestato di qualità associativo (è questo il caso di ANACI), le stesse hanno l'obbligo di indicare "la presenza di una struttura tecnico-scientifica dedicata alla formazione permanente". Sarà certamente motivo di perplessità - e forse anche di valutazione in termini di costituzionalità - l'introduzione nell'ordinamento di un decreto ministeriale ad hoc sulla formazione indirizzato a regolare soltanto una specifica categoria professionale "non organizzata". Infatti, al di là degli aspetti contenutistici, siffatto provvedimento normativo genererebbe, in quanto tale, palesi discrasie con l'impianto "liberista" che, in tema di formazione, la legge n. 4/2013 ha ideato per tutte le altre professioni.

Non va dimenticato, infine, quanto previsto dal recente d.lgs. n. 13/2013, (attuativo della c.d. legge "Fornero") che ha introdotto un Sistema nazionale di certificazione delle competenze anche per le "professioni non organizzate in ordini o collegi" con l'obiettivo di far emergere le competenze acquisite dai professionisti nei rispettivi contesti, nei vari stadi della vita lavorativa, in un'ottica di miglioramento continuo delle

professionalità degli individui.

Il perdurante ritardo nell'emanazione delle norme attuative del suddetto decreto è emblematico della complessità del mosaico normativo che caratterizza questa materia e che richiederebbe l'individuazione di un percorso di coordinamento, d'interazione e d'interlocuzione tra i molteplici soggetti, pubblici e privati, interessati a questo argomento strategico per l'efficienza complessiva del "sistema" immobiliare e per fare "regolazione del mercato" in un settore così importante per la vita dei cittadini. Un approccio di questo tipo sarebbe fortemente auspicabile ma purtroppo le pregresse incursioni del legislatore, in tema di condominio, non inducono certamente all'ottimismo.

Per ora resta la certezza che i contenuti del nuovo regolamento determineranno rilevanti conseguenze applicative nelle controversie che emergeranno in ordine al mancato assolvimento degli obblighi formativi, iniziali e periodici, degli amministratori condominiali professionisti. Peraltro, giova ricordare, sul punto, che la più accreditata dottrina ha perspicuamente rilevato la portata di carattere generale e la conseguente imperatività dell'art. 71 bis, disp. att. c.c. da cui discenderebbe la radicale nullità della deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore privo del requisito di qualificazione professionale. Tale lettura della disposizione troverebbe anche un preciso indice normativo nel contenuto precettivo dell'art. 1138 c.c. che enuclea tra le norme inderogabili dal regolamento di condominio anche quelle che riguardano appunto la nomina dell'amministratore. ■

*Consulente ANACI

PURA, FRESCA,
LEGGIERMENTE FRIZZANTE,
FRIZZANTE E NATURALE,
COMODA...
OGNI VOLTA CHE LA VUOI!

Casa dell'acqua in condominio

Acqua a km 0

Partendo dall'acqua potabile costantemente controllata, Anyaqueae installa un sistema di filtrazione composito approvato dal **Ministero della Salute**, certificato **TIFQ (UE)** e certificato **NSF (U.S.A.)**.

Assoluta sicurezza sull'alta qualità dell'acqua erogata. Ultimo passaggio attraverso due potenti lampade **UV** (sostitutive del cloro precedentemente rimosso) che rendono l'acqua microbiologicamente pura. **Risultato:** un'acqua salutare, pulita come deve essere e dal sapore gradevole: "viva" perchè appena erogata. Ottima per la salute dei bambini e di tutta la famiglia.

con il patrocinio del:

MINISTERO POLITICHE AGRICOLE
ALIMENTARI E FORESTALI

BASTA!

ANYAQUEAE
PRODOTTORE SEPARATORE

Numero Verde
800 86 48 55

n. 180 - gennaio 2014

www.anyaqueae.it

Via Enzo Ferrari, 16 - 25030 Roncadelle (BS) Tel. +39 030 7281643

16

AMMONTARE INCONCIPITIBILE
ECONOMICO PER SEMPRE!