

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO Parla il responsabile nazionale del Coordinamento condominiale **Confedilizia** che alle 15 tiene una lezione a Forlì nella sala della Fondazione

Formazione, regole da rispettare

La data del 18 giugno 2013 e quella del 9 ottobre 2014 sono due date importanti per il condominio e per la proprietà edilizia. La prima segna, con l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (Legge 220/2012) l'inizio di una nuova era sotto il profilo della gestione del patrimonio immobiliare italiano. Pur con tutte le perplessità sia interpretative che di sostanza che numerose disposizioni della legge n. 220 hanno suscitato e continuano a suscitare, indubbiamente le novità introdotte dalla nuova normativa hanno determinato notevoli mutamenti soprattutto per quanto riguarda la figura dell'amministratore che, sempre nel rispetto della sovranità dell'assemblea e del regolamento di condominio, a tale gestione è preposto. Bisogna distinguere in proposito due aspetti: quello concernente i riflessi della nuova disciplina nei confronti di coloro che alla data di entrata in vigore della legge n.220 già svolgevano l'attività di amministratore e quello che interessa chi abbia iniziato a svolgere tale attività dopo la suddetta data.

Sotto il primo profilo, secondo le previsioni del Dm n.140 entrato in vigore il 9 ottobre 2014 che ha finalmente dato esecuzione (dopo una lunga attesa) all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, per i "vecchi" amministratori è stato introdotto l'obbligo di frequentare corsi di formazione di almeno 15 ore con periodicità annuale (dal 9 ottobre di ogni anno al 9 ottobre dell'anno successivo) e di sostenere (e superare...) al termine di ciascun corso un esame.

Per chi invece, inizi la propria attività a far data del 18 giugno è stato previsto non solo l'obbligo di fre-



Vincenzo Nasini Avvocato

quentare un corso di formazione iniziale di almeno 72 ore sostenendo anche qui un esame che potremmo definire di "abilitazione" all'esercizio dell'attività di amministratore, ma anche di essere provvisto di un titolo di studio, almeno di scuola media secondaria superiore.

Inoltre, una volta superato l'esame del corso iniziale, anche per i "nuovi" amministratori sussiste l'obbligo di frequentare ogni anno il corso di formazione periodica. Al termine di tutti questi corsi, iniziali o periodici, gli allievi devono superare una prova d'esame per poter conseguire un attestato che costituisce requisito necessario per poter amministrare un condominio. La formazione è quindi richiesta per tutti gli amministratori, eccezion fatta per quelli che amministrano solo il proprio condominio, inteso come quello nel quale essi

siano proprietari (o usufruttuari) di unità immobiliari e quindi nel quale siano essi stessi condomini e non semplicemente vi abitino. Dopo due anni di attività formativa possiamo trarre alcune conclusioni e formulare un primo bilancio. Un primo aspetto da evidenziare è che l'esistenza ed il contenuto della normativa che abbiamo sopra molto sinteticamente esposto non sono sufficientemente conosciuti dai proprietari e dai condomini e spesso dagli stessi amministratori che sono chiamati a svolgere l'attività di formazione. E ciò sembra a noi molto grave ove si consideri che l'unico soggetto che ha il potere di controllare se il proprio amministratore

sia o meno in regola con gli obblighi formativi è proprio l'assemblea di condominio e anzi i singoli condomini, che al momento della nomina dovrebbero verificare preventivamente non solo il "costo" dell'amministratore ma prima di tutto il possesso da parte dei candidati dei requisiti non solo morali (assenza di condanne penali, di inabilitazione o interdizione, di misure di sicurezza, di iscrizione dei protesti) ma anche professionali e quindi, come detto, la sussistenza del titolo di studio nei casi in cui sia richiesto e della frequenza, appunto, dei corsi di formazione. La scelta deve infatti cadere su soggetti che siano in possesso di tutti questi requisiti pena l'invalidità della delibera di nomina dell'amministratore e, quanto ai requisiti morali, pena la decadenza automatica dalla carica ove uno di

essi venga a mancare durante la carica. E' necessario quindi che venga data più ampia diffusione alla normativa che stiamo qui commentando se possibile anche con l'ausilio delle istituzioni poiché il fatto che il patrimonio immobiliare venga gestito da soggetti qualificati è interesse non solo dei proprietari di casa, ma anche delle istituzioni stesse. I proprietari/condomini è bene che verifichino presso quali organismi o enti l'amministratore abbia svolto la sua attività formativa, che i soggetti che organizzano i corsi e scelgono i docenti abbiano i requisiti previsti dal DM 140/2014.

Diffidate di chi pubblicizza attività asseritamente formative affermando che esse garantiscono l'attribuzione di "crediti formativi": per la normativa, al fine della formazione non esistono crediti formativi, ma solo la frequenza di corsi strutturati in lezioni, nelle materie elencate dal decreto

140 e nel rispetto dell'orario minimo previsto. Chi frequenti corsi privi di queste caratteristiche o non sostenga né superi l'esame finale non ha in realtà assolto all'obbligo della formazione e quindi non è in possesso del requisito richiesto dall'art 71 bis. A Forlì, **Confedilizia** ogni anno mette a disposizione strumenti formativi di alta qualità ai quali gli addetti ai lavori e gli interessati possono avvicinarsi con fiducia o rivolgersi all'associazione per avere l'indicazione di nominativi di professionisti che hanno frequentato i loro corsi.

Vincenzo Nasini

Anche per i "nuovi" professionisti sussiste l'obbligo di frequentare ogni anno il corso di aggiornamento periodico

