



Esenzione corso amministratore condominio per il proprio edificio.

La frequenza di corsi di aggiornamento iniziali e professionali non è dovuta nemmeno se l'amministratore interno è un professionista.

Avv. Alessandro Gallucci 27/09/2021

La frequenza dei **corsi di aggiornamento per amministratori condominiali** e, a date condizioni, dei corsi di formazione iniziale è requisito per l'assunzione di incarichi.

Ciò vale sempre se il riferimento è un **amministratore professionista**. Se questi è anche amministratore dell'edificio nel quale è proprio di un'unità immobiliare, così detto amministratore interno, la sua qualità di professionista non prevale sul titolo di proprietà.

Detta diversamente: l'interno, anche se **professionista**, non è soggetto ai requisiti di professionalità.

È il quesito di un nostro lettore a darci l'opportunità di affrontare il tema.

Esenzione corso amministratore, il caso

*Buongiorno amici di Condominioweb! Vi scrivo il mio caso: nel condominio in cui vivo, siamo dieci persone, lo stabile è sempre stato amministrato da uno dei proprietari. Lui è un **amministratore** ed ha l'ufficio proprio al piano terra del palazzo.*

*L'anno scorso ha chiuso l'attività, è andato in **pensione**, ma il nostro condominio si è detto disponibile a proseguire a gestirlo. A noi va benissimo, c'è pieno rapporto di fiducia, ma uno dei vicini, neo condòmino, dice che a lui interessa che abbia i **requisiti professionali**, che se no segue più i corsi deve essere sostituito.*

*Il nostro amministratore dice che per questo condominio è esentato a seguire i corsi. **Ha ragione? E se sì, perché?***

Come accennato in principio, l'**amministratore neo pensionato** ha ragione. Giustamente il nostro lettore ce ne domanda ragione. Proveremo qui di seguito a dargliene conto.

Corso amministratore, le regole

L'**art. 71-bis disp. att. c.c.** si occupa di disciplinare i requisiti per l'assunzione degli incarichi di amministrazione condominiale.

La dottrina è solita catalogare i requisiti, previsti dal primo comma della norma, in requisiti di onorabilità (lett. da a) ad e) del primo comma) e requisiti culturali (diploma di scuola secondaria di secondo grado) e di **professionalità** (lett. f) e g)).

Il particolare alla lettera g) è previsto che **possono assumere incarichi di amministratore** condominiale coloro "che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale".

Quanto al requisito del diploma e del corso di **formazione iniziale**, la legge ci dice che non sono necessari per chi ha svolto incarichi di amministrazione condominiale per almeno un anno nei tre anni precedenti l'entrata in vigore della disposizione medesima (cioè il 18 giugno 2013, in tal senso si veda comma quinto art. 71-bis disp. att. c.c.)

Ricordiamo che è il decreto ministeriale n. 140 del 2014, ossia il *Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali*, a dirci che:

- il corso di formazione **iniziale** deve durare almeno **72 ore**;
- il corso di formazione **periodica** deve durare almeno **15 ore**;

- entrambi i corsi devono essere tenuti da **responsabili scientifici e formatori** aventi specifici requisiti, indicati nel decreto stesso.

L'eccessiva genericità, perfino lacunosità, del **decreto n. 140/2014** e l'assenza di un organo di controllo ha fatto sì che le disposizioni normative contenute nel citato atto ministeriale siano state interpretate nei modi più difforni. Ma questo è un altro discorso.

Corso amministratore, le conseguenze dell'inadempimento

Che succede se l'amministratore di condominio **non adempie all'obbligo di formazione** periodica (e nei casi in cui è necessario anche a quello iniziale)?

La **prima risposta**, quella immediata, è che manca un requisito per **l'assunzione degli incarichi**.

Il quesito conseguente riguarda la sorte dell'incarico assunto e della delibera: quali conseguenze?

Qui la questione diviene più **complessa**. L'assenza di indicazioni normative puntuali necessità dell'opera dell'interprete.

Le posizioni sono più varie: da chi ritiene che non succeda nulla perché la norma non riguarda requisiti di **validità della delibera**, a chi ritiene che l'assenza dei requisiti rappresenti grave irregolarità che può portare alla revoca giudiziale a chi infine inquadra la questione considerando viziato il contratto di amministrazione e non la delibera.

La giurisprudenza non è univoca sul punto. Certo, ci pare di poter dire, non può essere che non accada nulla, che nessuna conseguenza di alcun genere possa dirsi **esistente**, quanto meno in relazione al contratto concluso da una persona che non avrebbe potuto sottoscriverlo.

Esenzione corso amministratore, ok per l'amministratore interno ma professionista

L'art. 71-*bis*, secondo comma, disp. att. c.c. prevede una deroga esplicita per i requisiti culturali e di formazione in relazione agli **amministratori interni**.

Recita la norma: *I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.*

Per il così detto **amministratore interno** non è necessario né il diploma, né la frequenza dei corsi di formazione iniziale ovvero di quelli di formazione annuale periodica.

E se l'amministratore interno è poi anche **professionista**?

La legge non pone attenzione a questa specificità, sicché in ragione della qualità di condòmino posseduta da un **amministratore professionista**, deve ritenersi che in relazione allo stabile eventualmente amministrato per la ragione citata questi non debba seguire corsi di formazione periodica, né avere gli altri requisiti culturali e professionali richiesti.

Ecco perché l'amministratore neo-pensionato può proseguire nell'incarico di gestione del "**suo condominio**" senza seguire i corsi di formazione periodica.

Che poi questo sia **opportuno**, è un altro discorso.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/esenzione-corso-amministratore-condominio-per-il-proprio-edificio.18462>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano