



# GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI  
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



## **È nulla la nomina dell'amministratore privo dei requisiti professionali (non diplomati e senza formazione iniziale e/o periodica).**

**Per il Tribunale di Bergamo è inutile tentare di eludere la legge facendo apparire l'amministratore come un facente funzioni.**

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominioweb 28/02/2023

Secondo autorevole dottrina (A. Scarpa) l'art. 71-bis disp. att. c.c. appare norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività, **in quanto tale avente carattere imperativo**, con la conseguenza che la relativa violazione dovrebbe determinare la nullità della deliberazione di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto designato.

La disposizione è preordinata alla finalità di assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di esperienza e capacità, per esigenze di rilievo anche pubblicistico, sicché **soltanto la sanzione della nullità può ritenersi idonea ad assicurare effettività alla prescrizione legale.**

In quest'ottica **il Tribunale di Padova** ha affermato che la mancanza di frequentazione del corso di aggiornamento rende illegittima la nomina di amministratore di condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e **che la sua nomina è nulla** (Trib. Padova 24 marzo 2017 n. 818).

Secondo una parte della giurisprudenza, però, la mancata formazione professionale dell'amministratore di condominio, prescritta dall'art. 71-bis, disp. att., c.c., **è motivo di revoca dell'incarico professionale**, potendo ciascun condomino ricorrere all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1129 c.c., in caso di omessa delibera sul punto da parte dell'assemblea (Trib. Verona 13 novembre 2018, n. 2515; Trib. Milano **27 marzo 2019, n. 3145**; Trib. Verona 13 novembre 2018).

Per questa tesi quindi l'articolo 71-bis, disp. att. non è una norma di ordine pubblico.

La tesi più rigorosa però è **stata recentemente riaffermata dal Tribunale di Bergamo (sentenza n. 325 del 16 febbraio 2023).**

### **Fatto e decisione.**

Un condomino citava in giudizio un condominio impugnando alcune delibere assunte dall'assemblea. L'attore, tra l'altro, faceva presente che era illegittima la nomina dell'amministratore, in quanto il nominato era privo dei requisiti professionali previsti dalla legge. Il condominio precisava che l'assemblea non aveva nominato un amministratore, **bensì un semplice facente funzioni.**

Il Tribunale ha dato ragione all'attrice. Secondo lo stesso giudice l'art. 71 bis att. c.c. **è norma di ordine pubblico** che in quanto tale, ha carattere imperativo ed inderogabile; di conseguenza la mancanza ab origine dei requisiti di cui all'art. 71 bis att. c.c. **comporta la nullità della delibera di nomina**, nullità dell'incarico che può essere eccepita da chiunque vi abbia interesse ed in qualsiasi tempo.

In ogni caso il Tribunale ha condannato **il tentativo dell'assemblea di ricorrere all'escamotage del "facente funzioni"** solo per dribblare i requisiti professionali di cui



il nominato (che ha svolto tutti i compiti che la legge riserva all'amministratore) non è mai stato in possesso.

## Considerazioni conclusive.

La tesi espressa dal Tribunale di Bergamo sembra più aderente al dettato legislativo che ha voluto riservare la complessa professione di amministratore a soggetti realmente qualificati ed aggiornati, a tutto vantaggio delle collettività condominiali.

Si ricorda che i requisiti professionali non sono necessari **qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.**

In ogni caso l'amministratore **non può essere confuso con il facente funzioni**, figura prevista dal comma 6 dell'articolo 1129 (in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore).

Si tratta di un mandatario che opera all'interno di caseggiati minori **a cui l'assemblea condominiale può conferire l'incarico di compiere uno o più affari determinati** (anche il potere di concludere contratti e di agire in nome - oltre che per conto - del condominio: in tal senso App. Venezia **12 luglio 2021 n. 1940**).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/-nulla-la-nomina-dell'amministratore-privo-dei-requisiti-professionali-non-diplomati-e-senza-formazione-iniziale.20332#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*