FOCUS

Amministratore e obblighi formativi

Chiarito come, negli ultimi anni, è stato arricchito di compiti e di responsabilità il ruolo dell'amministratore di condominio, appare sicuramente più agevole comprendere i presidi posti dal legislatore per garantire al meglio l'espletamento di tale incarico. Infatti una particolare attenzione è stata dedicata all'obbligo di formazione degli amministratori. Scopo essenziale è quello di dare attuazione alla norma primaria (l'art. 71-*bis* disp. att., come modificato nel 2012 e nel 2013), garantendo l'adeguata preparazione degli interessati in alcune materie, tra cui, a titolo esemplificativo, la sicurezza degli edifici.

L'adempimento degli obblighi formativi

Questioni interpretative

Contributo a cura di

Caterina Garufi

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'amministratore di condominio e la necessità di formazione costante

Dopo avere chiarito come, negli ultimi anni, sia stato arricchito di compiti e responsabilità il ruolo dell'amministratore, nell'articolo viene commentato l'obbligo di formazione per gli amministratori di condominio, importante presidio posto dal legislatore con lo scopo di garantire al meglio l'espletamento del loro incarico, assicurando un'adeguata preparazione degli interessati in alcune materie, tra cui, a titolo esemplificativo, la sicurezza degli edifici. Dell'attività di formazione e aggiornamento sono analizzati contenuto, finalità, requisiti dei docenti, modalità di svolgimento.

Caterina Garufi
Magistrato

Il condominio nell'attuale quadro normativo

La legge 220 dell'11 dicembre 2012, recante disposizioni di "Modifica alla disciplina del condominio negli edifici", apporta importanti modifiche al codice civile relativamente alla disciplina in materia di condominio negli edifici. L'esigenza di intervenire in materia è scaturita anche dalla considerazione per cui le disposizioni in materia (artt. 1117-1139 cod. civ. e disposizioni attuative cod. civ., artt. 61-72) presentavano ancora l'originaria formulazione del 1942, anno di entrata in vigore del codice civile vigente. Ciò nonostante fossero emerse, nel corso degli ultimi anni, nella pratica dei rapporti condominiali, alcune circostanze che richiedevano una diversa e rinnovata regolamentazione; per altri aspetti, si trattava di tenere nel debito conto le mutate esigenze degli interessati, anche alla luce delle innovazioni tecnologiche in materia di sicurezza degli edifici e approvvigionamento energetico.

Proprio in considerazione del mutamento avvenuto nel tessuto sociale ed economico sottostante i rapporti tra proprietari, tra le novità più significative introdotte dal legislatore del 2012 è opportuno segnalare l'accoglimento di una nozione più moderna di condominio, tale da comprendere anche i cosiddetti "condominii orizzontali" come i *residence* (composti da villette mono o bifamiliari con più servizi in comune, come strade interne, illuminazione ecc.) e il supercondominio (composto da più edifici condominiali legati tra loro da beni e/o servizi comuni). Si tratta di realtà ancora

ignote nel 1942, ma, allo stato, diffuse e pertanto degne di essere prese in considerazione all'interno di una nuova e più ampia nozione di condominio. A titolo esemplificativo, si consideri anche la modifica volta a consentire di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni nell'interesse del condominio senza dovere più ricorrere all'unanimità. In tale caso, la modifica normativa "fotografa" la nuova prassi, che, a livello di probabilità statistica, si verifica tra coloro che abitano nel medesimo edificio, in cui spesso l'ostruzionismo del singolo condomino, col suo parere contrario, blocca un più proficuo utilizzo della cosa comune. Anche alla luce delle dimensioni maggiorate – rispetto al passato, per numero di unità abitative – che caratterizzano in media gli edifici nelle città. A tale fine, opportunamente dal 2012 viene eliminato il presupposto del voto unanime per la validità della delibera *de qua*, così da non dovere più esigere un accordo difficilmente raggiungibile, quando sono tante le esigenze e gli interessi da convogliare in un'unica direzione.

Ciò detto, come evidenziato di recente dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. 18 settembre 2014, n. 19663), l'approvazione della legge di riforma sembra avere dato maggiore spessore a quell'indirizzo interpretativo che vede nel condominio un soggetto di diritto, magari senza personalità giuridica, distinto dai suoi partecipanti. Secondo tale opzione interpretativa, al condominio viene attribuita una soggettività molto simile rispetto quella propria di un'associazione, pur in assenza di un'espressa disposizione normativa in tale senso. La legge 220/2012, secondo i giudici di legittimità, darebbe infatti un positivo riscontro alla tesi che qualifica il condominio come un soggetto dotato di un'autonomia anche parziale. A conferma di ciò, viene evocata la norma sulla costituzione di un fondo speciale per coprire i costi per i lavori di manutenzione straordinaria (art. 1135, n. 4); quella sull'obbligo dell'amministratore di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio dal patrimonio personale suo o degli altri condomini (art. 1129, n. 4, cod. civ.); la previsione secondo la quale, in tema di trascrizione, per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, ubicazione e il codice fiscale (art. 2659, comma 1).

Risulta quindi superata la tradizionale ottica ermeneutica che ricostruiva il condominio come un mero «ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino» (Cass. n. 7891/2000). In base ai riscontri più recenti forniti dalla riforma del 2012, si può ritenere che la normativa, nella sua evoluzione, proceda nel senso di attribuire al condominio, in via tendenziale, una personalità giuridica anche limitata (Cass., Sez. Un., sent. 18 settembre 2014, n. 19663), quanto meno come centro d'imputazione giuridico.

Per quel che qui interessa, tali circostanze hanno interessanti ricadute sulla complessiva ricostruzione della figura dell'amministratore del condominio, quanto alla sua qualificazione e corretta identificazione di compiti e responsabilità, anche alla luce del disposto di cui all'art. 1129 cod. civ., rubricato "Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore".

Nel tentare di definire chi è l'amministratore, in assenza di una compiuta definizione rinvenibile nel codice civile, è opportuno premettere quanto segue. In realtà, nel codice non è dato reperire nemmeno la definizione di condominio. Di

recente però una legge speciale ha fornito, per la prima volta, una definizione espressa e puntuale dell'istituto. Precisamente, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 102 del 4 luglio 2014 (recante attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica e contabilizzazione del calore), entrato in vigore il 19 luglio 2014, il condominio è costituito da un «edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni».

A ben vedere, si tratta di una definizione che l'interprete poteva ricavare, in via sistematica, dalle disposizioni contenute nel codice civile; inoltre si tratta di una norma che si allinea alle conclusioni della giurisprudenza in materia.

Giova richiamare, al riguardo, il concetto di "condominio minimo", in cui è sufficiente la presenza di due differenti proprietari esclusivi di diverse porzioni dell'immobile per essere in presenza di "condomini" e, di conseguenza, per applicare la disciplina del condominio.

Si è anche precisato che l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone che vi partecipano, fatto salvo il numero indispensabile per configurare l'istituto. In sostanza, come è bene chiarire, «se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio – considerato come situazione soggettiva o come organizzazione – sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificatamente previste per il condominio negli edifici». Questo il principio di diritto, sancito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, che, con la sent. n. 2046 del 31 gennaio 2006, hanno composto un contrasto giurisprudenziale sorto in merito all'ipotesi del "condominio minimo". Precisamente la problematica giuridica vagliata dalle Sezioni Unite consisteva nello stabilire se, nel caso di condominio composto da due soli proprietari ("condominio minimo"), debbano applicarsi le norme in materia di condomino (opzione ritenuta preferibile) ovvero quelle che disciplinano la comunione.

L'esistenza di una definizione esplicitata in una norma di legge peraltro fa chiarezza e fuga eventuali dubbi interpretativi in materia, pur in presenza di indirizzi interpretativi univoci.

L'amministratore di condominio: definizione e ruolo

Secondo un criterio logico-deduttivo, la nozione di amministratore di condominio è strettamente connessa alle conclusioni finora svolte.

Quanto al quadro normativo di riferimento, anzitutto si può richiamare la disposizione che sancisce quando la nomina dell'amministratore è obbligatoria. Il primo comma dell'art. 1129 cod. civ. (riformato nel 2012) prevede che «Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.».

Posto, in via preliminare, che non vi è una definizione esplicita di amministratore di condominio, dall'esame complessivo delle norme che prevedono che cosa debba fare l'amministratore, in via di prima approssimazione, il medesimo può qualificarsi come il "braccio esecutivo" del condominio. Già nel codice del 1942 emergeva con chiarezza la natura di soggetto con incarichi gestori; la legge 220 dell'11 dicembre 2012 ha integrato significativamente la

disciplina inerente all'amministratore di condominio, introducendo specifici e rilevanti obblighi in capo all'amministratore. Ciò si evidenzia dall'esame delle seguenti disposizioni, come innovate dalla riforma *de qua*. Questo rinnovato quadro normativo è stato ulteriormente arricchito dal D.L. 145 del 23 dicembre 2013 ("Destinazione Italia"), che ha previsto l'emanazione di un apposito regolamento del Ministero della giustizia sull'attività di formazione degli amministratori di condominio, analizzato *funditus* nel prosieguo dell'esposizione.

Orbene l'art. 10 della legge 220/2012 integra la formulazione dell'art. 1130 cod. civ. in tema di attribuzioni dell'amministratore, aggiungendo a quelli già previsti dal codice, nuovi obblighi aventi anche peculiari finalità di controllo. La norma esplicitamente prevede che l'amministratore debba eseguire gli adempimenti fiscali inerenti alla gestione finanziaria del condominio. A tale fine, è prevista la tenuta di due nuovi registri obbligatori, che si aggiungono a quelli già previsti rispettivamente dall'art. 1136, ultimo comma, ossia il registro del verbale delle assemblee, e dall'art. 1129, ultimo comma, ossia il registro di nomina e revoca dell'amministratore. Accanto a quelli appena menzionati, la legge 220/2012 introduce il registro dell'anagrafe condominiale e il registro di nomina e revoca dell'amministratore. Ulteriori adempimenti esplicitamente previsti sono la conservazione dell'intera documentazione riguardante la gestione del condominio e il rapporto con i singoli condomini, la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione, la consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

L'art. 71-*bis* individua in maniera estremamente analitica i requisiti di cui l'amministratore deve essere in possesso per potere svolgere l'incarico, tra i quali spicca il conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado e l'avere frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica. Requisiti da cui è esonerato chi, nei tre anni precedenti la data di entrata in vigore della legge 220/2012, abbia svolto l'attività di amministratore di condominio, salvo l'obbligo di formazione periodica. Infine anche le società possono ricoprire l'incarico di amministratori di condominio e, in tale caso, sono i soci illimitatamente responsabili, gli amministratori e i dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi a dovere essere in possesso dei requisiti richiesti. Si tratta di una previsione che si adegua a quanto già affermato dalla giurisprudenza in materia, sul rilievo per cui, trattandosi di compiti talvolta gravosi, l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto in maniera estremamente opportuna anche da soggetti con veste societaria.

Ritornando brevemente al quadro normativo previgente per cogliere appieno i profili differenziali e valorizzare le novità introdotte nel 2012 e nel 2013, si segnalano alcune considerazioni svolte dalla giurisprudenza sul punto. La Cassazione aveva precisato che, prima della riforma del 2012, potevano fare gli amministratori di condominio tutti coloro i quali avessero la capacità d'agire, senza necessità di qualifiche particolari. Precisamente i giudici di legittimità affermavano che, «non esistendo alcuna disposizione di legge, la quale abbia escluso che la persona giuridica possa esercitare l'incarico di amministratore di condominio, la soluzione della questione, che non può essere decisa con una precisa

disposizione di legge e nemmeno avendo riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe, deve ricavarsi dai principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato (art. 12 delle preleggi). Orbene, la capacità generalizzata delle persone giuridiche deve considerarsi come principio generale dell'ordinamento.

Nell'ambito della capacità generalizzata, in difetto di specifiche disposizioni contrarie, si comprende la possibilità per una persona giuridica di essere nominata amministratore di condominio. Ciò in conformità con l'evoluzione della figura dell'amministratore. In tempi meno recenti, invero, l'incarico di amministratore dall'assemblea veniva conferito agli stessi condomini, che avessero del tempo a disposizione: di solito gli anziani e i pensionati. Da qualche tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributati come sostituto d'imposta). È ragionevole pensare – avuto riguardo al continuo incremento dei compiti – che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami» (così Cass., Sez. II, sent. n. 22840 del 24 ottobre 2006, che supera un precedente diverso orientamento espresso in Cass., Sez. II, n. 5608/1994).

Come già esposto, è oramai norma di legge quella che esplicita l'eventualità che anche le persone giuridiche siano amministratori di condominio. Chiarito tale aspetto, la comprensione dei contenuti, complessivamente considerati, introdotti dall'articolato di cui al D.M. 140 del 13 agosto 2014, sugli obblighi formativi dell'amministratore, non può prescindere dal previo esame dei compiti e delle responsabilità dell'amministratore, vistosamente rafforzati nel 2012. Ciò in quanto, in ragione del nuovo e più corposo apparato di oneri gestionali di cui è onerato il responsabile della gestione condominiale, il legislatore ha ritenuto opportuno dotare il medesimo di un bagaglio di conoscenze (giuridiche, economiche ecc.) tale da garantirgli la necessaria preparazione per svolgere tutti i nuovi compiti che la legge gli attribuisce. A garanzia non solo dei condomini, ma, come preme evidenziare, anche dei terzi che si relazionano con il condominio.

E, come è bene anticipare, non si tratta di mere formule di principio, perché, come sarà esposto alla fine della presente relazione, pur in assenza di apposita sanzione che stigmatizzi il trasgressore degli obblighi formativi, l'amministratore inadempiente non rimane impunito.

Pertanto deve essere effettuata la previa, accurata ricognizione dei doveri dell'amministratore di condominio. Al riguardo, emerge che la riforma impone all'amministratore del condominio l'assolvimento di un ampio spettro di doveri, per tutta la durata del suo mandato, ovvero fin dall'atto di accettazione dell'incarico. Da tale momento, in particolare, egli deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il luogo ove sono custoditi i registri del condominio e i giorni e gli orari in cui gli stessi, a richiesta, sono consultabili e rilasciabili in copia e deve affiggere sul luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune l'indicazione delle sue generalità, del suo domicilio e dei suoi recapiti, anche telefonici. Ciò al fine di potersi rendere reperibile da parte dei condomini, ai quali è legato da un rapporto fiduciario per tutta la durata del suo incarico.

Nel corso dello svolgimento del mandato, l'amministratore di condominio è tenu-

to all'adempimento di specifici obblighi nei confronti dell'organo assembleare. Per esempio, deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea; deve convocarla almeno una volta l'anno per l'approvazione del rendiconto condominiale.

L'amministratore è altresì responsabile del rispetto del regolamento di condominio e deve garantire, nell'interesse di tutto il condominio, l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi, in maniera tale da assicurarne il migliore godimento a ciascun condomino. È tenuto a eseguire gli adempimenti fiscali, riscuotere i contributi, erogare le spese che si rendano necessarie per l'esercizio dei servizi comuni e la manutenzione delle parti comuni e compiere gli atti conservativi di queste ultime.

È obbligato, in ogni momento, a fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, così come quelle erogate per conto del condominio, devono essere fatte transitare dall'amministratore su uno specifico conto corrente intestato al condominio.

Il responsabile della gestione condominiale deve altresì agire per la riscossione forzata verso i condomini morosi entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale è compreso il credito esigibile, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea.

Al momento della cessazione del suo incarico, infine, egli deve consegnare tutta la documentazione afferente al condominio e ai singoli condomini che sia in suo possesso; non è inoltre dispensato dall'eseguire le attività urgenti necessarie per evitare pregiudizi agli interessi comuni, peraltro senza che ciò dia diritto a ulteriori compensi.

Ha il potere di agire in giudizio, in qualità di legale rappresentante del condominio, in quanto l'art. 1131 cod. civ., come modificato dalla legge 220/2012, stabilisce che «Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130, o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini, sia contro i terzi». L'articolo, letto in combinato disposto con l'art. 1138, quarto comma, consente di affermare che né l'assemblea dei condòmini, né il regolamento di condominio possono legittimamente ridurre i poteri di rappresentanza attribuiti all'amministratore dalla legge. Può anche intentare l'esecuzione forzata nei confronti dei condomini morosi, senza previa autorizzazione dell'organo assembleare.

Come già riferito, l'attenta valutazione di tale stringente legame tra poteri e doveri consente di cogliere appieno le finalità degli obblighi formativi che il regolamento, per la prima volta, impone all'amministratore, come illustrato nel paragrafo seguente.

A questo punto, può essere interessante operare, in via preliminare, un'ulteriore precisazione di natura qualificatoria. Allo stato, l'amministratore di condominio continua a non essere un professionista appartenente a una professione intellettuale vigilata da un'amministrazione statale, i cui esercenti sono iscritti in un ordine professionale (cioè a un ente pubblico non economico su base associativa, su base territoriale e nazionale), con una normativa speciale di riferimento *ad hoc* (solitamente di rango primario).

Deve però riconoscersi, proprio alla luce di alcuni provvedimenti normativi, l'esistenza di una parziale regolamentazione della categoria. Ciò trova conferma anche e soprattutto richiamando quanto previsto

dalla legge 4 del 14 gennaio 2013 (*Disposizioni in materia di professioni non organizzate*). In particolare, l'art. 1, comma 2, prevede che, ai fini della legge *de qua*, per «professione non organizzata in ordini o collegi» si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 cod. civ., delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative.

Per quel che qui interessa, giova evidenziare, sotto il profilo della *ratio legis*, che tale legge è finalizzata non solo a riconoscere le professioni non ordinistiche, ma anche a tutelare i cittadini consumatori, attribuendo alle associazioni di categoria maggiori poteri di controllo (Cass. pen., Sez. IV, 11 marzo 2010, n. 16761). A tale fine, la legge del 2013 istituisce presso il Ministero per lo sviluppo economico l'elenco delle associazioni professionali non organizzate in ordini o collegi. Detto elenco risulta essere diviso in tre sezioni: associazioni che non rilasciano l'attestato di qualità dei servizi (per le associazioni professionali che possiedono i requisiti fondamentali previsti dalla legge, ma non intendono autorizzare i propri iscritti, o una parte di loro, a utilizzare il riferimento all'iscrizione come marchio/attestato di qualità dei servizi offerti, anche se vengono comunque previste alcune garanzie per il consumatore (per esempio, il codice di condotta e lo sportello per il consumatore); associazioni che rilasciano l'attestato di qualità dei servizi (in tale caso, invece, gli iscritti sono autorizzati a usare il riferimento all'iscrizione: è evidente che questo comporta una maggiore assunzione di responsabilità da parte dell'associazione stessa); altre forme aggregative per quelle associazioni, previste dall'art. 3 della legge, che riuniscono diverse associazioni professionali.

Sembra potersi affermare, a questo punto, che l'amministratore di condominio rientri, a pieno titolo, nella categoria di professionisti appena evidenziata, alla quale si applica, tra le altre disposizioni, la seguente: «l'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista» (art. 1, comma 4, della legge 4/2013). A conferma di ciò, giova ricordare che sono diverse le associazioni di amministratori di condominio già inserite nell'elenco tenuto dal Ministero dello sviluppo *ex* art. 2, comma 7, della legge 4/2013.

Dall'esame del tenore testuale della disposizione emerge che detto elenco presso il MISE però ha mero valore ricognitivo, non potendo in alcun modo rappresentare la fonte del riconoscimento giuridico delle singole associazioni. Ciò significa che il riconoscimento giuridico della professione può avvenire solo a seguito di specifici provvedimenti legislativi riguardanti la professione stessa.

Orbene, sicuramente, in ragione di tutto quanto suesposto, si può affermare quanto segue.

L'amministrazione di condominio, pur non qualificandosi come professione vigilata, se svolta in maniera continuativa, si qualifica come professione regolamentata

disciplinata dalla normativa generale di cui alla legge 4/2013. Tale attività è poi regolata anche da una disciplina *ad hoc*, che è quella di cui all'art. 71-*bis* delle disposizioni di attuazione del codice civile e dalle altre disposizioni a carattere speciale (se e in quanto dispongono in maniera puntuale nell'ambito di una fattispecie contemplata da normativa più generale, previo raffronto strutturale tra le due fattispecie, che devono presentare tutti gli elementi in comune, più alcuni elementi specializzanti per aggiunta o per specificazione).

L'adempimento degli obblighi formativi

Chiarito come è stato arricchito di compiti e di responsabilità il ruolo dell'amministratore, appare sicuramente più agevole comprendere i presidi posti dal legislatore per garantire al meglio l'espletamento di tale incarico. Infatti una particolare attenzione è stata dedicata all'obbligo di formazione degli amministratori di condominio. Come preme evidenziare, scopo essenziale è quello di dare attuazione alla norma primaria (l'art. 71-*bis* disp. att., come modificato nel 2012 e nel 2013), garantendo l'adeguata preparazione degli interessati in alcune materie, tra cui, a titolo esemplificativo, la sicurezza degli edifici.

Gli obblighi formativi introdotti nel regolamento devono essere letti in stretta connessione con i requisiti minimi che deve possedere l'amministratore per svolgere l'incarico in maniera professionale. Ciò in quanto l'amministratore di condominio professionista è una figura obbligatoria solo negli agglomerati condominiali che comprendono più di 8 condomini e anche per i casi di edilizia popolare ed economica e residenziale pubblica. Tale previsione, già anticipata, rappresenta un punto di equilibrio rispetto a quanto previsto per il passato, poiché è previsto che, nei piccoli fabbricati, l'amministrazione condominiale continui a poter essere affidata a un condomino interno.

La normativa primaria da attuare, ovvero la legge 220/2012 e il D.L. 145/2013, delineano i presupposti per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica; la maggioranza assembleare per l'approvazione dei lavori per il contenimento del consumo energetico. Sono state svolte alcune precisazioni in merito al registro di anagrafe condominiale e fornite informazioni sulle condizioni di sicurezza degli edifici; è stata prevista la costituzione di un fondo speciale per i lavori di manutenzione straordinaria e per le innovazioni; si è provveduto alla modifica della norma per le infrazioni al regolamento del condominio. Per quel che qui interessa, all'art. 25 della legge 220/2012 si prevede l'emanazione di un regolamento del Ministero della giustizia sull'attività di formazione degli amministratori di condominio, sui requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, nonché sui criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica.

Il 9 ottobre 2014 è entrato in vigore il D.M. 140 del 13 agosto 2014, rubricato "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".

L'art. 1 definisce l'oggetto e le definizioni. Ai sensi di tale disposizione, il decreto disciplina: i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori

condominiali; i requisiti del formatore e del responsabile scientifico.

L'art. 2 individua le finalità della formazione e dell'aggiornamento. Le attività di formazione e aggiornamento devono perseguire i seguenti obiettivi: migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici; promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica; accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

L'art. 3 disciplina i requisiti dei formatori, in conformità a quanto previsto dalla suddescritta normativa di rango primario. I formatori devono provare il possesso dei seguenti requisiti di onorabilità e professionalità:

a. il godimento dei diritti civili;
b. di non essere stati condannati per delitti contro la Pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo, per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni, e, nel massimo, a 5 anni;
c. di non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
d. di non essere interdetti o inabilitati;
e. nella lett. e), infine, si richiede di avere maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di avere conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute.

Possono svolgere attività di formazione e aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno 2 pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (ISBN), ai sensi dell'art. 1, lett. t), del D.M. 76 del 7 giugno 2012; coloro che hanno 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 6 anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

L'art. 4 introduce e disciplina la figura del responsabile scientifico. Può essere responsabile scientifico un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 3, lettere a), b) c), d) ed e), del presente regolamento. Il responsabile scientifico verifica i requisiti di qualificazione dei formatori e il rispetto dei contenuti di cui al successivo art. 5, comma 3, del presente regolamento, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica. Il responsabile scientifico attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

L'art. 5 prevede lo svolgimento e i contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento. Il corso di formazione iniziale si

svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti alle materie di interesse dell'amministratore, quali: l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti e ai poteri dell'amministratore; 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 e agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici e alla prevenzione incendi; le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici e alla proprietà edilizia; la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione e alle disposizioni sulle barriere architettoniche; i contratti, in particolare quello d'appalto e il contratto di lavoro subordinato; le tecniche di risoluzione dei conflitti; l'utilizzo degli strumenti informatici; la contabilità.

L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica indicato sul sito del Ministero della giustizia.

Tenendo nel debito conto la progressiva e crescente diffusione dei mezzi telematici, si prevede altresì che il corso di formazione e di aggiornamento possa essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Questioni interpretative

Le normative appena citate incidono in maniera significativa sui rapporti tra amministratori e condomini, ovvero sui 50 milioni di cittadini che vivono oggi in condominio. Si consideri che, in ogni documento o rapporto intrattenuto con i clienti, gli amministratori di condominio dovrebbero indicare per iscritto il possesso dei requisiti indicati sia dall'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ., sia dalla legge 4/2013 (sulle professioni non ordinistiche).

Alla luce di quanto finora esposto, i requisiti per la nomina ad amministratore, rispetto al passato, sono stati innalzati: la persona è tenuta a possedere un diploma di scuola media superiore, deve superare un corso di formazione professionale, oltre che frequentare sistematicamente attività formative. Gli stessi requisiti possono ridimensionarsi solo se l'incarico viene assunto da uno dei condomini o nel caso in cui sia già stato svolto almeno per un anno nel corso dell'ultimo triennio.

Ciò posto, nei 3 anni trascorsi dall'entrata in vigore di detto regolamento, la cui redazione è stata personalmente seguita da chi scrive, sono state presentate al Dipartimento Affari di giustizia migliaia di istanze, come previsto dall'art. 5 di detto regolamento, secondo cui l'inizio di ciascun

corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata. Sicuramente il rilevantissimo numero di comunicazioni ricevute attesta il perdurare del più vivo interesse sulla materia condominiale.

È opportuno sottolineare che, per la prima volta, con un provvedimento specifico, di natura regolamentare, si è inteso introdurre livelli di regolazione per la formazione iniziale e l'aggiornamento dell'amministratore di condominio omogenei per tutto il territorio nazionale. Si tratta di un obiettivo sicuramente condivisibile e apprezzabile, poiché consente di prevenire disparità di situazioni e impedisce che il corretto espletamento dell'incarico gestionale, talvolta particolarmente gravoso (si pensi ai supercondomini delle grandi città, con oneri di contabilità anche complessi), sia rimesso alla buona volontà e alla diligenza degli interessati.

Per altro profilo, è stata assicurata la libertà dell'offerta formativa. Ciò in quanto non è stata ristretta a pochi soggetti determinati a priori (università, associazioni aventi alcune caratteristiche ecc.) la possibilità di tenere i corsi di formazione, bensì si è ritenuto preferibile lasciare che tutti i soggetti potenzialmente idonei potessero organizzarsi adeguatamente e presentarsi sul mercato. D'altro canto, la norma primaria da attuare non prevede alcun limite in tale senso quanto ai soggetti che possono organizzare l'attività formativa. In assenza di apposita previsione sul punto nella normativa primaria, il legislatore regolamentare si è limitato a prevedere che gli enti di formazione comunichino all'Amministrazione della giustizia, tramite PEC, l'inizio del corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici.

Giova effettuare, a questo punto, qualche precisazione, anche alla luce di alcuni quesiti che sono giunti, dalla data della pubblicazione del decreto, all'Amministrazione che l'ha adottato.

Non è stato ritenuto opportuno introdurre nell'articolato l'espressa previsione di registri *ad hoc* dei formatori e dei responsabili scientifici e uno specifico sistema di controlli sui corsi di formazione, sul possesso dei requisiti da parte dei formatori e dei responsabili scientifici. Ciò in quanto la normativa primaria di riferimento, cui si dà attuazione, sul punto non introduce alcuna previsione relativamente a eventuali albi, registri e controlli. Inoltre eventuali albi, registri e controlli anche a campione avrebbero fatto gravare a carico dell'Amministrazione della giustizia ulteriori oneri economici, in termini di tempo, organizzazione e personale amministrativo da mettere a disposizione per l'espletamento di dette incombenze, in assenza di apposita previsione a copertura. Per altro aspetto, di ordine sistematico, il codice civile già consente che l'autorità giudiziaria possa intervenire (alle condizioni di cui all'art. 1129 cod. civ.).

Soprattutto, pur in assenza di una disposizione che commini una specifica sanzione per l'inosservanza degli obblighi formativi, *quid iuris* nei confronti dell'amministratore inadempiente? Come già cennato, il legislatore non ha redatto precetti privi di sanzioni, conclusione avvalorata dalle seguenti considerazioni.

In prima battuta, la condotta dell'amministratore di condominio in violazione delle disposizioni su richiamate può essere sanzionata ai sensi del codice del consumo, in quanto rappresenta una pratica commerciale scorretta, *ex* D.Lgs. 206 del 6 settembre 2005. Tale affermazione trova

sostegno, oltre che nella normativa che regola i rapporti tra consumatore e professionista, anche nella richiamata legge 4/2013 sulle professioni non ordinistiche. Quest'ultimo atto normativo, anche nell'interpretazione giurisprudenziale relativamente alla *ratio legis*, intende tutelare la libera concorrenza contrastando comportamenti contrari a buona fede e, in generale, condotte abusive ai danni dei consumatori.

In aggiunta a questo rimedio assicurato dalla tutela consumeristica, si deve richiamare nuovamente l'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ., che, come già riferito, prevede una serie di requisiti di professionalità e onorabilità di cui alle lettere a), b), c), d), e), che deve possedere l'amministratore per essere nominato. Ebbene, detti requisiti devono essere posseduti senza possibilità di deroga. Al riguardo, è di estremo interesse segnalare una recentissima sentenza del Tribunale di Padova, n. 818 del 27 marzo 2017 proprio sull'argomento. La decisione stigmatizza l'obbligatorietà della formazione per l'amministratore condominiale: il professionista non in regola con l'aggiornamento periodico non può essere nominato dall'assemblea. La decisione qualifica in termini di nullità la delibera di nomina di un amministratore non in regola con la formazione periodica. La pronuncia *de qua* è di estremo interesse, perché non vi è un'espressa disposizione che prevede l'obbligo da parte dell'assemblea di verificare, all'atto della nomina, l'assolvimento degli obblighi formativi da parte dell'amministratore. Inoltre, nella sentenza, viene ravvisata la sussistenza del vizio più grave, la nullità; vero è che l'amministratore diligente dovrebbe essere attento a non tralasciare il corretto adempimento né della formazione iniziale, né di quella periodica. La decisione appare meritevole di essere segnalata, perché richiama l'attenzione sull'importanza che assume, nei confronti dei condomini, la circostanza per cui l'incarico di amministratore di condominio venga assunto da soggetto adeguatamente preparato, considerato che si tratta di rapporto fiduciario. Anche sul rilievo per cui la normativa di cui l'amministratore deve essere a conoscenza (specie quella in tema di sicurezza degli edifici, innovazioni tecnologiche, risparmio energetico, adempimenti fiscali ecc.) necessita di continui aggiornamenti. Alla luce della recente sentenza del Tribunale di Padova, saranno più frequenti i controlli sul possesso delle dovute certificazioni sulle frequenze con profitto dei corsi di aggiornamento. Ciò in quanto viene affermato chiaramente che per l'amministratore negligente, che non produce la documentazione attestante l'iscrizione al corso obbligatorio o l'avvenuta frequentazione, la delibera assembleare di nomina può essere dichiarata nulla.

In tali circostanze però, come è bene puntualizzare, la nomina dell'amministratore non decade automaticamente, poiché è necessario eccepire tale vizio da parte del singolo condomino. Precisamente ciascun condòmino ha la facoltà di adire l'Autorità giudiziaria, impugnando con atto di citazione il verbale contenente la nomina dell'amministratore inadempiente. È quanto enunciato nella sentenza del Tribunale di Padova, che ha dato ragione al condòmino attore che aveva impugnato il verbale del 10 febbraio 2016, in cui si deliberava la nomina di una società di amministrazione condominiale, il cui socio amministratore non possedeva il corso di aggiornamento annuale al momento della nomina stessa.

Ricordiamo, a tale proposito, che l'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. prevede, al comma 3, che le società possono svolgere l'incarico di amministratore condominiale, purché tutti i soci illimitatamente responsabili, gli

amministratori e tutti i dipendenti incaricati di svolgere funzioni di amministrazione condominiale siano in possesso di tutti i requisiti elencati dallo stesso articolo.

Quanto finora descritto configura ipotesi di responsabilità in ambito civilistico.

Purtroppo possono concretizzarsi anche circostanze che configurano fattispecie criminose. È penalmente sanzionabile la condotta di chi, avendo falsamente dichiarato di svolgere l'attività di ragioniere e di essere regolarmente iscritto all'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, ottiene la nomina ad amministratore di una comproprietà e si procura l'ingiusto profitto consistente nel prelievo di somme appartenenti alla proprietà condominiale, di cui aveva la disponibilità in virtù della sua carica. Precisamente è colpevole del solo delitto di truffa (640 cod. pen.) e non di appropriazione indebita per avere ingiustamente arrecato danni ai condomini dello stabile di cui aveva assunto la gestione (Cass. n. 45980/2017). Il falso amministratore ha posto in essere un'unica azione lesiva del patrimonio del condominio, che è oggetto di una duplice qualificazione giuridica (sia come truffa ai sensi dell'art. 640 cod. pen., sia come appropriazione indebita ai sensi dell'art. 646 cod. pen.), ma «la fattispecie va sussunta nell'alveo dell'art. 640 cod. pen. alla stregua del principio ampiamente diffuso in giurisprudenza, secondo il quale sussiste il delitto di truffa e non quello di appropriazione indebita quando l'artificio e il raggiro risultino necessari all'appropriazione». La sentenza viene pertanto annullata senza rinvio limitatamente al reato di cui all'art. 646 cod. pen., in quanto assorbito nel reato di truffa, ai sensi dell'art. 640 cod. pen.

Per completezza, analizziamo brevemente l'eventuale configurabilità di un'altra tipologia di illecito, quello deontologico, in caso di violazione degli obblighi formativi. In tale caso, vanno richiamate le considerazioni svolte in precedenza sull'esatta qualificazione dell'amministratore del condominio. Rilevato che il medesimo non fa riferimento a ordini professionali vigilati o collegi e che non vi è una normativa che imputi a enti associativi esponenziali riconosciuti *ex lege* il potere di comminare sanzioni disciplinari e che preveda un codice deontologico, deve escludersi l'ascrivibilità al medesimo di tale illecito.

Spunti *de iure condendo*

La nuova disciplina in tema di condominio ha sicuramente il pregio di ammodernare alcuni aspetti ormai obsoleti. Così evitando il pericolo di eccessivi distacchi con il mutato contesto tecnologico sociale ed economico. Soprattutto i condomini, dal 2012, possono vantare maggiori diritti nei confronti dell'amministratore, soprattutto possono esigere di interloquire con soggetti dotati della dovuta competenza e preparazione.

Nel contempo, però, sembra presentarsi la necessità di nuovi interventi normativi relativi alla figura dell'amministratore di condominio. Senza entrare nel merito di tali proposte, che sono da valutare con attenzione, specie sotto il profilo degli oneri che introducono, nell'ottica del bilanciamento più adeguato dei diversi e contrapposti interessi in gioco, è di interesse segnalare quanto segue.

Nel giugno 2017, nella "Manovrina" (AS. 2853), tra gli ordini del giorno, presentati in V Commissione Bilancio del Senato al suddetto provvedimento, si fa riferimento anche all'annosa questione del riconoscimento della professione dell'amministratore mediante l'iscrizione in un apposito registro. Ecco il testo dell'ordine del giorno (G/2853/36/5) accolto, di seguito riportato.

«Il Senato, in sede di discussione del disegno di legge di conversione del D.L. 50/2017 recante *Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*, premesso che: in Italia gli edifici in condominio, esclusi gli altri tipi di proprietà, sono oltre 1.200.000 (dati CRESME), l'art. 1129 cod. civ., così come modificato dalla legge 220/2012 e s.m.i., prevede che, superati gli 8 condomini, è obbligatorio nominare un amministratore.
L'utenza condominiale che si avvale quotidianamente dell'amministratore di condominio è da stimare in circa 42 milioni di proprietari e inquilini all'Agenzia delle entrate e a SOSE S.p.a. risulta che nel 2015 sono circa 15.000 coloro che hanno dichiarato con lo studio di settore di svolgere tale professione. Prevalentemente sono amministratori iscritti alle associazioni di categoria del settore (legge 4/2013).
In considerazione dell'elevato quantitativo di edifici in condominio, è palese che vi sia un considerevole numero di soggetti, stimabile in almeno 30.000 amministratori non iscritti ad alcuna associazione del settore, dipendenti pubblici, pensionati o altro, che svolgono tale attività in forma abusiva, eludendo non solo di dichiarare al fisco i compensi percepiti, ma privi dei requisiti previsti dall'art. 71-*bis* delle disposizioni d'attuazione cod. civ. e dal D.M. 140/2014, come già evidenziato nell'ordine del giorno (G/2085/21110) all'A.S. n. 2085, accolto dal Governo in sede di esame in Commissione Industria.
Spesso tale comportamento poco virtuoso è avallato dalla complicità degli stessi condomini, che in assemblea approvano il compenso dell'amministratore volutamente non come onorario, perché sarebbe sottoposto a tassazione, ma come "rimborso spese" non meglio identificato.
Questo perverso comportamento permette di eludere il pagamento dell'IVA o della ritenuta d'acconto, impegna il Governo:

› al fine di arginare il fenomeno dell'evasione fiscale nel settore della gestione condominiale e dell'esercizio abusivo dell'attività, a valutare la possibilità di emanare in tempi brevi un apposito decreto ministeriale demandando al Ministero della giustizia l'attuazione di un regolamento che preveda l'obbligo per tutti coloro che svolgono l'attività di amministratore immobiliare e/o condominiale, anche se solo del condominio in cui sono residenti, a iscriversi ai meri fini pubblicistici e a loro spese in un apposito registro tenuto presso il Ministero della Giustizia. Tale registro dovrà contenere i dati anagrafici di ogni amministratore, l'eventuale nominativo dell'associazione di categoria alla quale è iscritto, i dati relativi al regime fiscale con il quale opera, oltre a riportare annualmente i riferimenti dell'associazione di categoria del settore o l'ente presso il quale ha frequentato il corso di aggiornamento professionale obbligatorio, con il superamento del relativo esame, svolto ai sensi del D.M. 140/2014;
› a valutare la possibilità di prevedere, all'art. 71-*bis* delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'immediata revoca dell'amministratore non solo se in mancanza dei requisiti previsti dal presente articolo, ma anche se svolge l'attività senza essere iscritto nel registro di cui sopra, prevedendo l'applicazione di sanzioni amministrative di notevole entità;
› a valutare la possibilità di adottare misure volte a precisare che la cancellazione dal registro degli amministratori condominiali e immobiliari, tenuto presso il Ministero della giustizia, può essere richiesta solo in caso di cessazione dell'attività e con apposita comunicazione inviata contemporaneamente al Ministero della giustizia e all'Agenzia dell'entrate che detiene tutti i riferimenti dei codici fiscali dei condomìni e ai quali deve essere abbinato, già allo stato attuale, il nominativo dell'amministratore di condominio in carica».