



Amministratore di condominio revocabile se non si aggiorna

Autore : Redazione

Data: 02/01/2019

Senza formazione periodica, legittima la revoca per giusta causa dell'amministratore di condominio.

L'amministratore di condominio dura in carica un anno al termine del quale il mandato va riconfermato dall'assemblea. La sua revoca è tuttavia possibile in qualsiasi



momento. Tale revoca può essere dettata da ragioni di opportunità (ad esempio, uno dei condomini si offre di svolgere personalmente l'incarico per risparmiare); in tal caso, il condominio dovrà versare all'amministratore il risarcimento per il recesso anticipato (risarcimento di solito pari all'onorario da questi perso). La revoca può però essere determinata anche da una giusta causa (violazione degli obblighi di legge) la quale giustifica la disdetta dell'incarico senza preavviso e senza indennizzi. In quest'ultima ipotesi rientra il caso dell'amministratore che non abbia eseguito la prescritta formazione periodica. A stabilire che l'**amministratore di condominio è revocabile se non si aggiorna** è una delle disposizioni di attuazione del codice civile **[1]**. Essa stabilisce, come condizione per svolgere l'incarico di amministratore, l'aver frequentato un corso di formazione iniziale e lo svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Tali obblighi non valgono solo qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Formazione professionale obbligatoria per l'amministratore di condominio

I corsi di formazione per amministratori di condominio devono essere tenuti da professionisti in campo giuridico ed economico che abbiano esperienza nell'amministrazione di condomini, e devono avere un responsabile scientifico (questi soggetti devono inoltre godere di appositi requisiti di onorabilità).

I corsi di formazione iniziale devono svolgersi almeno su 72 ore di lezione, mentre quelli annuali di formazione periodica su 15 ore di lezione all'anno.

Gli argomenti oggetto dei corsi sono:

- amministrazione condominiale: compiti e poteri dell'amministratore;
- diritti reali, in particolare in materia di proprietà edilizia e comproprietà degli edifici;
- sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, etc.;
- problematiche e controversie connesse all'uso degli spazi comuni, ai regolamenti condominiali, alla ripartizione dei costi in base alle tabelle millesimali;
- normativa urbanistica, in particolare: regolamenti edilizi, legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione e norme sulle barriere architettoniche;
- contratti, in particolare quello d'appalto e di lavoro subordinato;



- contabilità;
- tecniche di risoluzione dei conflitti;
- informatica.

A fine corso viene rilasciato un **attestato** di Esperto in amministrazione condominiale ed immobiliare, che dimostri il superamento di un esame valutativo.

Il Dm 140/2014 prevede che tale attestato abbia validità annuale. L'Anaci ha ritenuto che il periodo non sia coincidente con l'anno solare. Infatti, nel Dm 140/2014, entrato in vigore il 9 ottobre 2014, si legge che l'obbligo di formazione ha cadenza annuale e, poiché non si parla di anno solare, si deve ritenere che l'obbligo di aggiornamento/frequentazione dei corsi vada dal 9 ottobre 2014 all'8 ottobre dell'anno 2015 e di seguito per gli anni successivi.

L'assemblea di condominio può chiedere all'amministratore di **dimostrare il corretto adempimento degli obblighi di formazione**.

L'assemblea può esonerare l'amministratore dai corsi di formazione?

La norma che impone all'amministratore l'obbligo di formazione iniziale e periodico ha valore imperativo ed è quindi inderogabile; essa infatti ha portata di diritto pubblico, essendo volta a tutelare l'interesse generale della collettività ed in particolare del condominio consumatore, ad essere gestito da soggetto con requisiti morali e professionali.

Nomina amministratore senza formazione: la delibera è valida?

Sulla base di tali argomenti si è detto che la delibera assembleare del condominio che nomina un amministratore che non ha frequentato il corso annuale di aggiornamento professionale è nulla. La conseguenza è la decadenza dall'incarico di amministratore e la **revoca per giusta causa**. Per l'effetto l'amministratore non può richiedere neanche il compenso pattuito e preventivato all'atto della nomina. Sono anche inefficaci tutti gli atti compiuti dall'amministratore per tutto il periodo tra la nomina e la declaratoria di nullità.

Se l'assemblea non dovesse provvedere alla revoca dell'amministratore privo dell'attestato di partecipazione ai corsi di formazione, il singolo condomino può agire



in tribunale per ottenere dal giudice la cessazione dell'incarico conferito al professionista dall'assemblea, configurandosi come una «grave irregolarità»

Revoca amministratore senza corsi di formazione

Il [codice civile](#) elenca una serie di casi in cui è possibile la revoca dell'amministratore. Si tratta però solo di esempi estendibili anche a situazioni simili in cui il medesimo si espone a giusta causa di revoca. La mancata frequentazione del corso di formazione periodica rende illegittima la nomina dell'amministratore di condominio, nel senso che l'amministratore non può assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina è nulla.

Secondo il tribunale di Padova **[3]**, per evitare la revoca della sua nomina e quindi la dichiarazione di nullità della delibera assembleare, l'amministratore deve dimostrare di aver ottemperato a quanto previsto dalla norma e, in mancanza dell'attestato, deve fornire quanto meno la documentazione attestante l'iscrizione al corso obbligatorio o un'autocertificazione.

La frequentazione del corso e il possesso del relativo attestato è circostanza che deve quindi sussistere al momento dell'incarico posto che ciascun condomino ha «diritto ad avere come amministratore del condominio persona qualificata, come previsto dalla norma». In assenza dell'attestato è sufficiente fornire almeno la prova di essersi iscritti a un corso che ancora non è terminato. Solo dopo l'attestato il professionista potrà assumere incarichi. Non potranno, invece, essere “sanate” nomine fatte prima.

Di diverso avviso il tribunale di Verona **[4]** secondo cui la mancata frequentazione di un corso di formazione periodica in materia condominiale da parte dell'amministratore e del corso di aggiornamento annuale non è causa di nullità della delibera che lo ha nominato.

Note:

[1] Art. 71 bis disp. att. cod. civ.

[2] Art. 1129 cod. civ.

[3] Tribunale di Padova del 24 marzo 2017 n. 818.

[4] Trib. Verona, sent. del 13 novembre 2018.