



Posso fare l'amministratore di condominio se non sono diplomato?

Autore : Angelo Forte

Data: 26/04/2019

Quali sono i requisiti necessari per poter svolgere le funzioni di amministratore nei condomini italiani

Purtroppo la vita condominiale nel nostro Paese non è quasi mai all'insegna della serenità. All'opposto, invece, assai spesso i condomini italiani si contraddistinguono per la frequenza di animate discussioni le quali, in un significativo numero di casi, sfociano poi nel ricorso ad avvocati prima e tribunali poi. E naturalmente anche la figura dell'amministratore, nei casi in cui sia stato nominato, non va esente da accese dispute. L'amministratore, infatti, non di rado viene coinvolto in prima persona nelle



accese contese condominiali anche e soprattutto perché, purtroppo in non pochi casi, la sua professionalità e competenza non sono davvero il massimo. Talora l'incarico di amministratore viene assunto da chi vuole soltanto arrotondare lo stipendio senza, però, che abbia le giuste conoscenze per affrontare con cognizione di causa il delicato ruolo. Fra i molti che vedono nell'incarico di amministratore condominiale un'opportunità "facile" di guadagno c'è anche chi si chiede: **posso fare l'amministratore di condominio se non sono diplomato?** L'articolo che segue cercherà quindi di dare risposta a questo interrogativo e, più in generale, di individuare i requisiti minimi necessari per assumere questo ruolo alla luce della recente riforma delle norme sul condominio **[1]** che è intervenuta anche su questa specifica questione che da tempo richiedeva un intervento legislativo alla luce dei numerosi casi di cronaca all'insegna di amministratori incompetenti se non proprio disonesti.

Quali sono i compiti ed i poteri dell'amministratore?

Prima di verificare nello specifico quali siano i requisiti necessari per assumere e svolgere l'incarico di **l'amministratore**, è utile chiarire i poteri ed i compiti che la legge **[2]** assegna all'**amministratore di condominio**.

In modo assai puntuale la legge chiarisce che **l'amministratore** di condominio, che è obbligatorio nominare nei **condomini** in cui vi siano più di otto condòmini, è tenuto:

- a dare esecuzione alle delibere dell'assemblea e a far rispettare il regolamento condominiale (ad esempio deve richiamare i condòmini al rispetto degli obblighi di comportamento e dei divieti di rumori molesti contenuti nel regolamento);
- a vigilare sull'uso dei beni comuni e sulla prestazione dei servizi comuni (ad esempio a vigilare su come sia svolto il servizio di pulizia e quello di portierato);
- a riscuotere le cosiddette quote condominiali e pagare le spese necessarie alla manutenzione ordinaria delle cose comuni e per i servizi comuni;
- a provvedere a tutti quegli atti necessari per conservare l'integrità delle cose comuni (ad esempio intervenire in caso di urgenza per riparare un tetto, l'ascensore, rimuovere alberi pericolanti ecc.);
- a rendere anno per anno il conto all'assemblea della sua gestione (presentando il bilancio consuntivo per ottenerne l'approvazione).

Ma all'**amministratore** spetta anche ogni anno comunicare:



- all'**anagrafe tributaria** il proprio codice fiscale e i propri dati anagrafici e il codice fiscale del condominio che amministra;
- al Fisco l'elenco dei **fornitori del condominio** (cioè di coloro i quali prestano servizi al condominio come ad esempio coloro i quali forniscono il gasolio per il riscaldamento, i servizi di manutenzione ordinaria delle parti comuni, i servizi di **pulizia dei giardini** o delle scale e androni ecc.);
- al fisco la **dichiarazione dei redditi** per conto del condominio.

L'**amministratore**, infine, è anche obbligato a tenere l'anagrafe condominiale (cioè l'elenco dei singoli proprietari e delle unità abitative), il registro dei **verbali di assemblea**, il registro della nomina e revoca degli amministratori e il **registro di contabilità** dove vanno inseriti tutti i **movimenti** in entrata e in uscita (spese e introiti di quote condominiali).

L'amministratore di condominio è obbligato a vigilare sull'uso dei beni comuni

Chi può svolgere il compito di amministratore di condominio?

Da quello che abbiamo evidenziato nel precedente paragrafo, emerge chiaramente che il **ruolo dell'amministratore** condominiale non è affatto semplice.

I **compiti**, i **poteri** e le connesse **responsabilità** non sono cose da poco e perciò chiunque voglia svolgere questa funzione dovrebbe seriamente chiedersi se sia all'altezza del ruolo.

Detto questo, per rispondere la quesito che costituisce il titolo del presente articolo, analizziamo quali siano i requisiti che la legge richiede **[3]**, a partire dal 18 giugno 2013, per poter essere un amministratore di **condominio**.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- che hanno il godimento dei diritti civili (ovviamente un condannato all'ergastolo privato dell'elettorato attivo e passivo non potrà essere nominato amministratore);
- che non sono stati condannati per **delitti** contro la pubblica amministrazione (ad esempio resistenza a pubblico ufficiale), l'amministrazione della giustizia (ad esempio calunnia), la fede pubblica (ad esempio falsità in testamento olografo), il patrimonio (ad esempio furto o rapina) o per ogni altro delitto non



- colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive (cioè la sorveglianza speciale senza o con il divieto o l'obbligo di **soggiorno**), salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
 - che non sono interdetti o inabilitati;
 - il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei **protesti** cambiari;
 - che hanno conseguito il **diploma** di scuola secondaria di secondo grado;
 - che hanno frequentato un corso di **formazione** iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Pare incredibile, ma la legge autorizza a svolgere la **funzione di amministratore** anche chi non abbia nemmeno la licenza elementare se l'amministratore viene scelto tra i condomini (costui, poi, non avrà nemmeno l'obbligo di aggiornamento previsto per l'amministratore che non sia un condomino).

Quindi solo se l'amministratore non fosse scelto tra i condomini, allora sarebbe necessario che abbia almeno conseguito il titolo di **scuola secondaria** superiore e che abbia superato un **corso di formazione** iniziale tra quelli autorizzati con successiva costante attività di formazione periodica.

Per completezza occorre dire che possono svolgere l'**incarico** di [amministratore di condominio](#) anche le **società** di persone e le società di capitali (società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni, società per azioni).

In questo caso i requisiti elencati devono essere posseduti dai **soci** illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti specificati in precedenza comporta automaticamente la **cessazione dall'incarico** di [amministratore](#) e se ciò accade ogni condomino può convocare senza formalità l'**assemblea** per la **nomina di un nuovo amministratore**.

L'amministratore deve avere il diploma di scuola superiore di secondo grado se non è un condomino

Note:



[1] L. n. 220/2012.

[2] Art. 1130 cod. civ.

[3] Art. 71 *bis* disp. att. cod. civ.