



CHIARIMENTI SUGLI OBBLIGHI FORMATIVI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

(Maggio 2017)



AUTORE DEL DOCUMENTO

A cura della

Commissione Amministrazioni di Condominio

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Amedeo Donati - *Presidente*

Rossana De Angelis - *Vice Presidente*

Componenti:

Enrico D'Ambrosio

Marco De Paolis

Andrea Ghiringhelli

Francesco Paesano

Francesco Pellicanò



INDICE

INDICE.....	3
1. <u>PREMESSA.....</u>	4
2. <u>NORMA DI ORDINE PUBBLICO.....</u>	5
3. <u>NORMA NON DI ORDINE PUBBLICO.....</u>	5
4. <u>LA PERDITA DEI REQUISITI.....</u>	5
5. <u>CONCLUSIONI.....</u>	6



1. Premessa

Scopo del presente documento è fornire indicazioni e chiarimenti sugli obblighi formativi dell'amministratore condominiale previsti dall'art. 71 bis comma 1 lettera g) Disp. Att. C.C..

Anzitutto è bene chiarire che l'attività di amministrazione di condomini, alla luce dell'art. 1, co, 2, lett. A) del D.Lgs.n. 139/2005¹, rientra a pieno titolo tra le attività tipiche della professione di Dottore Commercialista ed Esperto Contabile; le due attività non sono incompatibili come si evince dalla lettura dell'art. 4, co.1 del medesimo decreto².

Ciò premesso, sul punto della formazione, si è già espresso il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, che, con nota del 25/3/2015 n. 0005298, ha ritenuto che: *"gli iscritti all'Albo che assumono l'incarico di amministratore siano tenuti allo svolgimento della formazione iniziale e/o periodica in materia di amministrazione condominiale che non è invece richiesta in due ipotesi indicate rispettivamente al comma 2 e al comma 5 del citato articolo 71 bis:*

- *Qualora l'amministratore sia nominato fra i condomini dello stabile;*
- *A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla entrata in vigore della presente disposizione³. In questo caso però resta salvo l'obbligo di formazione periodica.*

Vale la pena dunque ragionare sull'aspetto della nullità o annullabilità di quella delibera dell'assemblea condominiale che conferisce l'incarico ad un amministratore non in possesso dei requisiti previsti alla lettera g) dell'art. 71 bis Disp. Att. C.C. per non essersi formato periodicamente sulla materia specifica.

Per rispondere al quesito occorre ragionare sull'intero assetto normativo che regola l'attività e la figura dell'amministratore condominiale e, soprattutto, comprendere la *ratio legis* che ha portato il legislatore a formulare il novello art. 71 bis comprensivo della lettera g) oggetto della domanda.

Orbene, la legge 220/2012 ha innovato significativamente la figura dell'amministratore, introducendo nuove regole in merito alla nomina, revoca, attribuzioni, poteri e obblighi di tale soggetto.

¹ Art.1, co.2, lett. A) D.Lgs.n. 139/2005: *"In particolare, formano oggetto della professione le seguenti attività: a) l'amministrazione e la liquidazione di aziende, di patrimoni e di singoli beni"*.

² Art. 4 co.1: *"L'esercizio della professione di dottore commercialista ed esperto contabile è incompatibile con l'esercizio, anche non prevalente né abituale:*

- Della professione di Notaio;*
- Della professione di giornalista professionista*
- Dell'attività di impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, tra cui ogni tipologia di mediazione, di trasporto o spedizione, bancarie, assicurative o agricole, ovvero ausiliarie delle precedenti.*
- Dell'attività di appaltatore di servizio pubblico, concessionario della riscossione tributi*
- Dell'attività di promotore finanziario."*

³ La Legge 220/2012 è entrata in vigore il 18/06/2013



L' art. 71 bis delle Disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie prevede infatti cinque requisiti di onorabilità dalla lettera a) alla lettera e) e due requisiti di professionalità (lettere f) e g)) che il soggetto deve possedere per svolgere l'incarico di amministratore, con la precisazione che i requisiti di professionalità non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Per determinare la distinzione fra nullità e annullabilità occorre comprendere se l'art. 71 bis disp. Att. C.c. sia una norma di ordine pubblico oppure no.

2. Norma di ordine pubblico.

La tesi si fonda sul fatto che la norma in questione è posta a tutela di interessi generali della collettività ed in particolare del consumatore. Se trattasi di norma di ordine pubblico, la stessa, in quanto tale, ha carattere imperativo ed inderogabile. La mancanza ad origine dei requisiti di cui all'art. 71 bis disp. Att. C.c., pertanto, comporta la nullità della deliberazione di nomina, in quanto adottata in violazione di norma imperativa, e quindi la nullità dell'incarico può essere eccepita da chiunque vi abbia interesse ed in qualsiasi tempo.

Da ciò deriva che deve ritenersi nulla la clausola, seppur contenuta in un regolamento di natura contrattuale o negli atti di acquisto dei singoli condomini, che consenta la nomina ad amministratore di un soggetto privo dei requisiti di onorabilità e professionalità. Altra conseguenza è che l'amministratore sprovvisto dei requisiti previsti all'art. 71 disp. Att. C.c. non potrà agire nei confronti del condominio con l'azione contrattuale per conseguire il compenso relativo all'attività espletata, essendo, come già detto, il relativo contratto nullo.

Ciò avrà conseguenze pesanti anche con riferimento agli atti e contratti conclusi dall'amministratore, quale *falsus procurator*, non potendo gli stessi produrre alcun valido effetto in capo al condominio.

3. Norma non di ordine pubblico.

Qualora si volesse ipotizzare la non imperatività della norma in questione e quindi la sua derogabilità, si dovrebbe accettare la possibilità di una diversa previsione da parte di un regolamento di natura contrattuale nonché la mera annullabilità della delibera di nomina dell'amministratore privo dei requisiti di legge, con conseguente validità della sua nomina in difetto di impugnazione nei termini di legge.

Tale tesi, a parere della commissione, comporterebbe il serio rischio di veder aggirato di fatto non solo l'art. 71 bis disp. Att. C.c. ma tutto il complesso normativo (L. 4/2013 e DM 140/2014) finalizzato all'introduzione nel nostro ordinamento di una figura qualificata di amministratore condominiale, a tutto discapito dei condomini amministrati.

Pertanto, la commissione ritiene di condividere la prima tesi.

4. La perdita dei requisiti

La perdita sopravvenuta dei requisiti di onorabilità comporta la cessazione dall'incarico di amministratore.



A parere di alcuni la cessazione non sarebbe automatica, ma l'amministratore potrebbe continuare a svolgere i propri compiti, nonostante la perdita dei requisiti richiesti dalla legge, se tale circostanza non gli venisse contestata da alcun condomino.

Poiché il comma 4 della disposizione in esame richiama espressamente i soli requisiti dalla lettera a) alla lettera e) sembrerebbe doversi escludere che il mancato assolvimento dell'obbligo di formazione periodica possa dar luogo alla (immediata) cessazione dell'incarico.

Vi è dunque da chiarire quali conseguenze possano derivare dal mancato assolvimento dell'obbligo di formazione periodica e quindi alla perdita sopravvenuta del requisito della lettera g) dell'art. 71 bis disp. Att. C.c.. E' ovvio infatti, che il requisito di cui alla lettera f), una volta conseguito, non possa successivamente venir meno.

Secondo la tesi della commissione, il mancato assolvimento dell'obbligo di formazione periodica può costituire motivo di revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea o da parte dell'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun condomino. E difatti l'art. 1129 C.C. (norma inderogabile) sanziona con la revoca per grave irregolarità: *"la omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati professionali da parte dell'amministratore al momento dell'accettazione dell'incarico."*

Vi è infine un'ultima considerazione su cui vale la pena soffermarsi per le conseguenze giuridiche che possono scaturirne.

La perdita del requisito lettera g) può avvenire per due ragioni:

- a) mancata ottemperanza dell'obbligo di formazione periodica da parte dell'amministratore condominiale a cui sia seguita la deliberazione assembleare di nomina ed il successivo contratto sul presupposto, errato, che l'amministratore fosse in possesso del requisito in esame;
- b) il venir meno, nel corso del rapporto contrattuale del requisito di formazione periodica annuale o l'omissione, da parte dello stesso, dell'informazione relativa alla sopravvenuta carenza del requisito.

Tale distinzione consente di valutare se la carenza del requisito di cui si discute possa ritenersi quale mero comportamento scorretto postnegoziale (b) o se tale carenza incida invece su un elemento intrinseco della deliberazione e del contratto (a).

Distinzione di fondamentale importanza giacché la giurisprudenza ha sempre affermato che la violazione di norme imperative comporta la nullità solo nel caso in cui la norma imperativa concerna elementi intrinseci del contratto ossia la sua struttura o il suo contenuto⁴.

5. Conclusioni

Allo stato attuale, in assenza di controlli e sanzioni, i condomini sono direttamente chiamati a verificare il possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis disp. Att. C.c. (ivi compreso quello indicato alla lettera g)) in capo al proprio amministratore con le seguenti conseguenze.

⁴ Suprema Corte di Cassazione SSUU n. 26725 e 26725 del 19/12/2007.



- In caso di mancanza *ab origine* dei requisiti (anche per gli iscritti all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili) vi sarà la nullità della nomina, con conseguente nullità di tutti gli atti compiuti e contratti conclusi dal *falsus procurator* con possibilità di obbligo risarcitorio nei confronti dei condomini e di terzi.
- In caso di perdita di possesso nel corso del mandato già conferito, sarebbe configurabile la fattispecie di comportamento scorretto postnegoziale, con conseguente revoca del mandato da parte dell'assemblea o dell'Autorità Giudiziaria.