

Diventare (e rimanere) amministratore di condominio

La figura dell'amministratore di condominio è stata disciplinata dal legislatore principalmente nel codice civile, ove ne è prevista la nomina e ne sono regolati facoltà, competenze e doveri. La ratio di tale espressa previsione risiede nel fatto che si è ritenuta necessaria ed utile la presenza di un "gestore" ufficiale dei beni comuni. A ben vedere, infatti, la gestione di un edificio di condominio (sia per la natura dei beni che lo compongono, sia per la complessità dei rapporti che in esso si svolgono) dà vita, inevitabilmente, ad una notevole quantità di problematiche che solo attraverso un approccio professionale e competente possono essere risolte.

Il rapporto tra amministratore e condominio è stato oggetto di un continuo approfondimento effettuato allo scopo di capire quali siano le regole ad esso applicabili e quale ne sia la natura.

Il risultato è che, oltre al gruppo delle norme più specificatamente condominiali (articoli dal 1117 al 1139 del codice civile), al suddetto rapporto si è ritenuto applicabile anche il gruppo di regole previste per il contratto di mandato nel quale, secondo la legge, "una parte (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra (mandante)".

Tale linea viene confermata anche dal novellato art. 1129, comma 15, c.c. il quale rimanda espressamente alla disciplina del mandato (art.li da 1703 c.c. a 1730 c.c.) per quanto non disciplinato nel medesimo articolo circa la "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore".

----*----

La professione di amministratore di condominio è stata oggetto di due importanti disposizioni normative: la riforma del condominio (L. 220/2012) e la legge sulle professioni non regolamentate (L. 4/2013).

L'insieme di norme delinea una figura professionale che deve essere dotata di una stabile struttura organizzativa e di mezzi adeguati all'incarico; ciò al fine di gestire in modo rigoroso e preciso i fabbricati a lui affidati.

Dal giugno 2013 chi è nominato amministratore deve aver frequentato un corso di formazione iniziale e deve svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Chi non accetta la formazione e non si aggiorna non può svolgere tale attività.

I principi e gli scopi della norma sono chiari, anche se le forme di attuazione devono essere ancora definite in modo certo.

Prima di entrare nel merito della figura dell'amministratore alla luce della riforma è opportuno richiamare i punti cardine della L. 4/2013:

- L'articolo 1 prevede che la legge in esame disciplini le professioni non organizzate in ordini e collegi. Con l'espressione "professione" 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 (rimangono escluse le attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi).
- Chiunque svolga una delle professioni di cui al comma 2 contraddistingue la sua attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con espresso riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della presente legge. L'inadempimento rientra tra le pratiche commerciali scorrette ed è sanzionato ai sensi del codice del consumo.

Da tale prescrizione, contenuta nell'art. 1 comma 2 della legge, discende la necessità per l'amministratore di inserire in ogni comunicazione la dizione "attività esercitata ai sensi della Legge 4/2013"; ciò a meno che sia iscritto ad un ordine professionale riconosciuto.

- L'esercizio della professione è fondato sull'autonomia, sulle competenze, sulla correttezza, sulla specializzazione dell'offerta e dei servizi e sulla responsabilità del professionista; tali elementi sottolineano la necessità per l'amministratore di diventare vero professionista che cura la sua formazione e segue, al di là dell'appartenenza ad una associazione, un codice deontologico di comportamento nei confronti dei propri clienti e dei propri colleghi.

- L'articolo 2 prevede la possibilità di costituire associazioni professionali che promuovano la formazione permanente dei propri iscritti, adottino un codice di condotta, vigilino sulla condotta professionale degli associati e stabiliscano le sanzioni da irrogare agli associati. Gli articoli 3, 4 e 5 riguardano l'attività delle associazioni, mentre l'articolo 7 riguarda la possibilità per le associazioni di rilasciare un'attestazione relativa al rispetto, da parte dell'associato, dei requisiti elencati nell'articolo medesimo (ad es. regolare iscrizione all'associazione e possesso dei requisiti necessari all'iscrizione). Tali attestazioni non sono necessarie per l'esercizio della professione, ma possono essere spese quale garanzia nei confronti del consumatore. Nel successivo articolo 8 si obbliga il professionista iscritto all'associazione (e che ne utilizzi l'attestazione) ad informare l'utenza del proprio numero di iscrizione.
- L'articolo 6 rubricato come "autoregolamentazione volontaria" prescrive quanto segue: la presente legge promuove l'autoregolamentazione volontaria e la qualificazione dell'attività dei soggetti che esercitano le professioni di cui all'articolo 1, anche indipendentemente dall'adesione degli stessi a una delle associazioni di cui all'articolo 2. La qualificazione della prestazione professionale si basa sulla conformità della medesima alle norme tecniche Uni.

In sostanza la legge non impone formalmente né l'iscrizione alle associazioni né l'ottenimento di un attestato di conformità alle norme Uni; il vero problema è, a fronte di un giudizio in Tribunale, dimostrare di aver frequentato corsi di formazione e di svolgere la propria attività in modo professionale ed organizzato.

I requisiti per la nomina

Il primo comma dell'art. 71bis disp. att.ve c.c. indica sette requisiti necessari per poter assumere il ruolo di amministratore.

I primi cinque, dalla lettera "a" sino alla lettera "e", riguardano l'onorabilità; gli ultimi due (lettere "f" e "g"), attengono alle competenze professionali.

L'amministratore non deve dimostrarne il possesso all'atto della nomina, salvo che insorgano contestazioni (a tal fine può essere utile l'attestazione di cui alla L. 4/2013). Il possesso dei requisiti deve nondimeno sussistere al momento della nomina e deve persistere per tutto lo svolgimento dell'incarico.

I primi commentatori ritengono che possa essere riferito anche ad eventi infamanti intercorsi prima dell'entrata in vigore della riforma che ha introdotto le nuove regole (salvi gli effetti della riabilitazione).

Cessazione dell'incarico ex art. 71bis

L'art. 71bis, comma 4, disp. att.ve c.c. prevede che: *"La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore"*.

Secondo la dottrina maggioritaria, condivisa dallo scrivente, la norma ha carattere imperativo in quanto tesa a tutelare un interesse generale dell'ordinamento. Di conseguenza le delibere in contrasto con la medesima sono insanabilmente nulle e tale vizio può essere eccepito in ogni tempo senza i limiti di cui all'art. 1137 c.c..

La perdita dei requisiti di cui sopra comporta l'immediata cessazione dall'incarico; ciascun condomino, senza formalità, può procedere alla convocazione dell'assemblea per la nomina.

Requisiti richiesti dall'art. 71bis

Il codice prevede che possano svolgere tale incarico coloro che:

a) hanno il godimento dei diritti civili.

Nel nostro ordinamento si distingue tra capacità giuridica (attitudine di un persona ad essere titolare di diritti e di doveri che si acquista al momento della nascita) e capacità di agire (capacità di

disporre dei propri diritti). Le cause principali per le quali la capacità di agire può essere esclusa o limitata attengono alla mancanza o ad una riduzione della capacità di intendere e di volere.

Per dimostrare di possedere tale requisito è possibile ottenere il certificato di godimento dei diritti civili – rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente; il documento attesta che, nei cinque anni precedenti la richiesta, nei confronti del richiedente non siano stati emessi provvedimenti di interdizione, inabilitazione o fallimento, né siano in corso procedure aventi lo stesso oggetto.

Tale attestazione può essere fornita anche a mezzo autocertificazione.

b) non sono 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 due anni e, nel massimo, a cinque anni.

La condizione in esame distingue i delitti, la cui commissione è ostativa alla professione di amministratore, in due macro categorie:

- Da una parte delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica ed il patrimonio. Tali casi riguardano buona parte dei delitti di cui al secondo libro del codice penale e non prevedono una soglia di gravità (ad esempio: art. 637 c.p. "ingresso abusivo nel fondo altrui" o art. 638 c.p. "Uccisione o danneggiamento di animali altrui").
- Dall'altra ogni altro delitto non colposo (quindi doloso) per il quale sussistano allo stesso tempo due caratteristiche: pena edittale minima non inferiore a due anni e pena edittale massima non inferiore a cinque anni.

A differenza di quanto previsto al punto c) non è contemplata la possibilità di godere degli effetti della riabilitazione penale. Tale istituto, regolato dall'art. 178 c.p., estingue ogni effetto penale della condanna.

c) non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.

Le misure di prevenzione, a differenza delle misure di sicurezza, vengono disposte indipendentemente dalla commissione di un delitto. La dottrina le descrive quali strumenti di controllo e di repressione nei confronti di soggetti sospettati di attività illecite e nei confronti dei quali non si è ancora raggiunta una prova sufficiente all'applicazione delle misure cautelari vere e proprie. Sono attualmente disciplinate dal D.Lgs. 6.9.2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione). Possono essere sia di carattere personale (ad esempio, l'avviso orale, il foglio di via obbligatorio e la sorveglianza speciale della p.s.) sia di carattere patrimoniale (ad esempio, il sequestro e la confisca). Sono irrogate dal questore, ma per alcune di esse, dall'autorità giudiziaria. L'art. 70 D.Lgs. cit. prevede la possibilità di "sanare" le conseguenze negative delle misure di carattere personale grazie all'istituto della riabilitazione, che si può ottenere decorsi tre anni dalla cessazione della misura di prevenzione, se il soggetto ha dato prova costante ed effettiva di buona condotta. Cessano così tutti gli effetti pregiudizievoli riconnessi alla misura.

d) non sono interdetti o inabilitati.

L'interdizione e l'inabilitazione sono istituti a seguito dei quali un soggetto viene limitato della capacità di agire ed affiancato da un tutore o da un curatore. Ciò si verifica in caso di impossibilità totale o parziale di provvedere ai propri interessi.

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari.

Il protesto è l'atto pubblico attraverso il quale i pubblici ufficiali attestano il mancato pagamento di una cambiale, pagherò cambiario o tratta, oppure di un assegno bancario o postale. Tale evento risulta inserito nel c.d. "Registro informatico dei protesti", la cui competenza è attribuita alle

Camere di Commercio. Bisogna, però, distinguere a seconda che si tratti di una cambiale (e cioè di strumento di credito) o di un assegno (e cioè di un mezzo di pagamento).

Per le cambiali, il debitore che, entro 12 mesi dalla data di levata del protesto, ha provveduto al pagamento della cambiale, unitamente agli interessi maturati ed alle spese per il protesto, ha diritto di ottenere la cancellazione dal Registro informatico, presentando apposita istanza alla Camera di Commercio territorialmente competente. Viceversa, se il debitore ha provveduto al pagamento della cambiale dopo i dodici mesi dalla levata del protesto, ha diritto di ottenere la cancellazione solo dopo avere ottenuto la riabilitazione *ex art. 17 Legge n. 108/1996* con decreto del Presidente del Tribunale. Per la riabilitazione, è necessario non soltanto che il debitore abbia pagato il debito cambiario, ma, altresì, che non abbia subito ulteriori protesti e che sia decorso un anno dalla levata del protesto. Una volta ottenuto il decreto di riabilitazione, l'interessato può presentare istanza di cancellazione dal Registro informatico alla Camera di Commercio territorialmente competente.

Per gli assegni bancari e postali, invece, trattandosi di un mezzo di pagamento, a migliore tutela del bene della fede pubblica, il debitore non può ottenere la cancellazione dal Registro informatico se non ai sensi dell'art. 17 cit..

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

L'amministratore deve aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (scuola superiore) a cui si accede dopo il conseguimento della licenza di scuola media al termine della scuola secondaria di primo grado.

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Gli amministratori dovranno soddisfare due requisiti fondamentali:

- aver svolto un corso di formazione
- svolgere formazione periodica.

Tali prescrizioni sono lodevoli e si allineano ad una qualificazione "professionale" della figura dell'amministratore, ma dovranno essere attuate in modo chiaro e rigoroso.

A tal proposito il Governo ha emanato il D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 (detto "Destinazione Italia") pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23.12.2013 e quindi entrata in vigore dal giorno successivo: 24.12.2013. Tale norma ha modificato/integrato la riforma del condominio disponendo anche in tema di corsi di formazione degli amministratori. L'articolo 1, comma 9, lettera a) così recita: "*(...) con Regolamento del Ministro della giustizia, emanato ai sensi dell' articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220*". Viene demandata al Ministero della giustizia la determinazione dei requisiti per l'esercizio dell'attività di formazione e per le modalità di svolgimento della formazione medesima; come giustamente fatto osservare dall'avv. Eugenio Correale¹ meraviglia il fatto che sembra non vengano tenute in alcuna considerazione le disposizioni della legge sulle professioni non regolamentate². Tali norme hanno già dato ampio mandato alle associazioni rappresentative delle diverse professioni e per chiarire meglio la problematica della formazione in tema di "amministratore di condominio", forse, sarebbe stato meglio sviluppare le indicazioni già poste dalla legge 4/2013.

In data 08.04.2014 è stata pubblicata sul Sole 24 Ore un'intervista al sottosegretario Cosimo Ferri il quale informava circa la prossima sottoscrizione da parte del Ministero della Giustizia del decreto

¹ Articolo del 18.12.2013 in www.anacimilano.it

² Legge 4/2013

relativo alla formazione degli amministratori. A tale articolo seguivano poi due ulteriori aggiornamenti, a firma del dott. Saverio Fossati, in data 09.05.2014 e 24.06.2014; ad oggi (23.08.2014) siamo in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del testo definitivo.

Una volta esaminato il testo definitivo si potrà avere un quadro chiaro di tutte le prescrizioni richieste alle figure diversamente coinvolte nelle dinamiche formative: amministratori, enti di formazione e formatori. Nel frattempo consiglio di appoggiarsi ad associazioni serie e strutturate (quale Anaci) che garantiscano già al loro interno un programma minimo dei corsi di formazione e richiedano agli associati un aggiornamento costante.

Esenzioni particolari previste dall'art. 71bis disp. att.ve c.c.

Se l'amministratore è nominato fra i condomini dello stabile non sono necessari i requisiti di cui alle lettere f) e g)³.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica⁴.

Incarico conferito alla società

La possibilità per le società di essere nominate amministratore di condominio, già riconosciuta dalla giurisprudenza, viene oggi formalmente accolta dalla riforma del condominio.

In particolare, l'art. 71bis disp. att.ve c.c. dispone che *“Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti 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”*.

Il venir meno dei requisiti per le figure ivi identificate comporterà la cessazione dell'incarico, come accade per le persone fisiche che ricevono la nomina di amministratore.

----*----

La normativa vigente ha delineato una figura sempre più “professionale” dell'amministratore; ciò comporterà conseguenze in tema di responsabilità (la diligenza media non potrà più essere solo quella del padre di famiglia) ed in tema di compensi. Mi auguro che i proprietari di fabbricati – nel loro interesse – inizino a comprendere l'evidente differenza fra chi si propone a tariffe notevolmente (50-60%) al di sotto della media e professionisti che, con fatica, cercano di svolgere in modo serio la professione chiedendo, correttamente, un compenso adeguato.

Avv. Matteo Peroni

³ Art. 71bis, secondo comma, disp. att.ve c.c.

⁴ Art. 71bis, quinto comma, disp. att.ve c.c.