

## Condominio

# Revoca dell'amministratore per mancato conseguimento dell'attestato di formazione

di Vincenzo Vecchio

01 Settembre 2022

L'obbligo formativo vale anche per gli iscritti ad albi professionali i cui corsi non possono sostituire quelli specifici per amministratore condominiale

Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Prima della riforma del condominio (legge 220/12) la professione di amministratore di condominio poteva essere esercitata da chiunque. Non era previsto il possesso di alcun titolo di studio né la frequenza di corsi di qualificazione/abilitazione o l'obbligo di aggiornamento. Va aggiunto che per l'esercizio della professione di amministratore condominiale non è prevista, ancora oggi, l'iscrizione ad alcun albo o collegio: la professione rientra tra quelle definite "non regolamentate" o meglio non "ordinistiche" previste comunque dalla normativa introdotta dalla legge 4 del 2013.

## L'introduzione dell'obbligo formativo

La legge 220 dell'11 dicembre 2012 (Riforma del condominio), entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha introdotto, nell'articolo 71 bis disposizioni attuative, delle regole sull'esercizio della professione di amministratore condominiale prevedendo, tra l'altro, l'obbligo di un corso di formazione iniziale (una sorta di abilitazione) e dei corsi annuali di aggiornamento. Il mancato adempimento del corso iniziale e degli obblighi formativi può portare alla revoca del mandato. La norma sull'obbligo formativo iniziale e sul possesso del titolo di studio prevede una sola eccezione: ne sono **esonerati gli amministratori** che al momento della entrata in vigore della legge avessero già esercitato la professione per almeno un anno nei tre precedenti all'entrata in vigore della legge 220/12.

Altre disposizioni normative successive hanno regolato le modalità di tenuta, di organizzazione e di durata dei corsi, sia di prima formazione, di almeno 72 ore, che di aggiornamento annuale obbligatorio, di almeno 15 ore (decreto legge 23 dicembre 2013 numero 145 e decreto ministeriale del 13 agosto 2014, numero 140). Il Tribunale di Brescia, con decreto del 30 giugno 2022, affronta il caso di un amministratore privo del requisito della formazione iniziale disponendone la revoca.

## I fatti di causa

Con ricorso presentato al Tribunale di Brescia un condomino chiedeva la revoca dell'amministratore del condominio per diversi motivi e, tra questi, la mancanza del requisito della formazione iniziale abilitante di cui al comma 1 lettera g) dell'articolo 71 bis disposizioni attuative Codice civile. L'amministratore, a cui il condomino aveva chiesto preliminarmente la prova dell'adempimento degli obblighi formativi, rispondeva dichiarando di non avere i requisiti richiesti dall'articolo 71 bis e preannunciando la avvenuta iscrizione ad un corso di formazione iniziale.

L'amministratore riteneva in ogni caso di potere validamente svolgere la professione anche in carenza dell'adempimento dell'obbligo formativo in quanto iscritto all'Albo dei Commercialisti e precisava di **essersi aggiornato** rispettando gli obblighi previsti dal suo albo professionale. La giurisprudenza di merito si è già espressa sul punto varie volte, evidenziando che l'appartenenza ad un ordine professionale e lo svolgimento di aggiornamenti nell'ambito di tale iscrizione professionale, non integrano l'adempimento di cui all'articolo 71 bis lettera g) disposizioni attuative Codice civile (Tribunale Bari 8143/2020, Tribunale Trapani 7 aprile 2021).

Il difensore del condominio nel ricorso di revoca, in merito alla comunicazione di avvenuta iscrizione ad un corso di formazione iniziale da parte dell'amministratore, chiariva che il requisito formativo «doveva essere necessariamente posseduto in un momento antecedente la nomina ed inoltre la accettazione dell'incarico in assenza del requisito abilitativo costituisce in sé grave ed insanabile irregolarità».

## La decisione del Tribunale

[Il Tribunale di Brescia con provvedimento in sede di volontaria giurisdizione, il 30 giugno 2022](#), accoglieva le osservazioni e le richieste del ricorrente condomino e decretava la revoca dell'amministratore di condominio per la carenza dei requisiti di cui all'articolo 71 bis disposizioni attuative. Il Tribunale precisava che «l'espletamento dell'incarico di amministratore di condominio è subordinato al possesso di alcuni requisiti soggettivi elencati dall'articolo 71-bis, fra cui figura quello della frequenza di un corso di formazione iniziale e dello svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale (lettera g)».

Essendosi tra l'altro accertato, nel corso del processo, che l'amministratore convenuto era privo della formazione iniziale e competendo a lui dare prova dell'adempimento di tale obbligo, prova non data, ne consegue l'inosservanza dell'articolo 71-bis lettera g) disposizioni attuative

sia sotto **il profilo della formazione iniziale**, che di quello degli aggiornamenti professionali successivi. La conclusione a cui giunge il giudice è la revoca del mandato avendo accertato l'esistenza di una grave irregolarità «idonea a giustificarla ai sensi dell'articolo 1129 comma 11 Codice civile».

## Il riparto delle spese

Per quanto attiene la regolamentazione delle spese processuali il Tribunale dà atto, trattandosi di procedimento in volontaria giurisdizione, del carattere sostanzialmente amministrativo dello stesso. Si rendono quindi inapplicabili le disposizioni di cui agli articoli 91 e seguenti Codice procedura civile «le quali postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso» (Cassazione 25336 /2018), sicché si impone una pronuncia di non luogo a provvedere in ordine al riparto delle stesse. Va precisato che il condomino ricorrente vittorioso in ordine alle spese legali sostenute ha, ai sensi del comma 11 dell'articolo 1129 Codice civile, titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

## Le conseguenze della revoca

Cosa succede dopo il decreto di revoca dell'amministratore? Se dalla revoca discendesse l'immediata cessazione delle funzioni il condominio resterebbe privo di rappresentanza legale ed esposto alle conseguenze della mancata erogazione di prestazioni e di servizi sia di carattere ordinario che straordinario. In questa ipotesi, proprio per evitare danni ai beni comuni derivanti dal vuoto di potere e rappresentanza, opera il regime di prorogatio: l'amministratore revocato prosegue nelle proprie funzioni fino alla nomina del nuovo amministratore ai sensi del comma 8 dell'articolo 1129 .

Deve quindi sino al passaggio di consegne al nuovo amministratore «eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi». La nomina del **nuovo amministratore** compete all'assemblea che non potrà rinominare quello revocato essendo vietato dal comma 13 dell'articolo 1129 Codice civile: «In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato». Se l'assemblea non provvede alla sostituzione uno qualsiasi dei condòmini (o lo stesso amministratore revocato) può chiederne la nomina all'autorità giudiziaria. L'amministratore revocato, entro 10 giorni dalla notifica del provvedimento, può proporre reclamo in Corte di appello.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

