

04.4 I requisiti soggettivi

04 L'AMMINISTRATORE IN GENERALE

04.4 I requisiti soggettivi Rif.: art. 71-bis disp.att.c.c.

In seguito alla novità introdotta con l'art. 71-bis, disp.att. c.c. la figura dell'amministratore fai-da-te è definitivamente tramontata per effetto di una serie di **requisiti soggettivi**, che devono essere posseduti da tale soggetto per lo svolgimento dell'incarico in favore del condominio. Con tale norma, infatti, non solo si è voluto assicurare che l'amministratore sia professionalmente competente, responsabile e costantemente aggiornato (lett. f e g), ma ancora prima che sia persona integra rispetto alla legge. In questo caso si richiede che l'amministratore:

- abbia il godimento dei diritti civili (lett. a);
- non sia soggetto a condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio ed ogni altro delitto non colposo per il quale lo stato commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo a cinque anni (lett. b);
- non sia stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo l'intervenuta riabilitazione (lett. c);
- non sia stato interdetto o inabilitato (lett. d);
- il suo nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari (lett. e).

La perdita di questi ultimi requisiti comporta la cessazione dall'incarico e ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore senza formalità.

Anche se il legislatore non ha provveduto ad integrare l'art. 72 disp.att.c.c. (che indica, specificamente, le norme attuative che non possono essere derogate dal regolamento di condominio) con l'art. 71-bis *cit.*, è stato rilevato, che le norme di cui alle "lettere da a) ad e)" si sostanziano in prescrizioni che presentano carattere di ordine pubblico, rendendo le stesse imperative ed inderogabili. Ne consegue che il regolamento di condominio non potrà contenere disposizioni contrarie, mentre potrà prevedere ulteriori incompatibilità. Del resto, anche se quanto a fattispecie precedente alla normativa del 2012, la Corte Suprema (Cass. n. 24432/2016) aveva già previsto che il regolamento di condominio può stabilire che, con riferimento al regolamento di condominio, l'assemblea può fare cadere la scelta dell'amministratore (persona fisica o persona giuridica) su di un soggetto che presenti determinate caratteristiche, requisiti o titoli professionali.

Si ritiene, invece, che abbia perso valore l'ultimo comma dell'art. 71-bis che esentava, dal conseguimento del diploma di scuola media secondaria e dall'obbligo di frequentazione iniziale

04.4 I requisiti soggettivi

di un corso di formazione coloro che avevano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti all'entrata in vigore della legge n. 220/2012. Il tempo trascorso, infatti, renderebbe la previsione legislativa superata, tenendo conto della mole di novità che hanno avuto ingresso nel pianeta condominio, soprattutto a seguito delle numerose leggi speciali promulgate.

Numerose le decisioni di merito in relazione agli effetti conseguenti al mancato aggiornamento dell'amministratore secondo i dettami dell'art. 71-bis, lett. g). E' stato infatti affermato che:

- la delibera di nomina dell'amministratore che non abbia adempiuto all'obbligo di formazione non è affetta da nullità, mentre il comportamento del medesimo si configura come grave irregolarità che può portare alla sua revoca (*Trib. Verona 13 novembre 2018*);
- di diverso avviso altra decisione, secondo la quale la nullità della deliberazione assembleare sussiste quando manchi la prova che l'amministratore abbia conseguito la certificazione dell'avvenuto aggiornamento, che deve sussistere prima della nomina. Si è osservato sul punto che solo la sanzione della nullità può assicurare l'effettività della prescrizione legale, costituita da norma che incide sugli interessi generali della collettività, essendo preordinata ad assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di capacità ed esperienza, ciò per esigenze di indubbio rilievo pubblicistico (*Trib. Trapani 7 aprile 2021*. Fattispecie relativa ad un amministratore che non aveva provato di avere seguito gli specifici corsi di aggiornamento, sostenendo essere sufficienti quelli svolti per l'attività di dottore commercialista);
- nel caso che precede si è parlato, invece, di potenziale annullabilità della delibera quando l'amministratore non sia stato in grado di dimostrare di possedere i requisiti di aggiornamento annuale previsti dalla legge (*Trib. Roma 30 novembre 2020*);
- la nomina dell'amministratore è nulla e lo stesso, nell'anno successivo, non potrà assumere incarichi. L'obbligo periodico di aggiornamento ha cadenza annuale e non solare, per cui va computato con il termine iniziale dal 9 ottobre 2014 (data di entrata in vigore del D.M. n. 140/2014) e così a seguire. Questo, inoltre, impedisce il recupero dei corsi di formazione periodica, dal momento che ogni certificato vale per l'anno successivo (*Trib. Padova 24 marzo 2017*).

Va da ultimo evidenziato che, come disposto dall'art. 71-bis, co.3, disp.att.c.c., l'incarico di amministratore può essere affidato anche alle società, per cui tutti i requisiti ivi previsti «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».

04.4 I requisiti soggettivi

Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014
Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico
Condello