

## Condominio

# Condominio: senza formazione obbligatoria salta l'incarico per l'amministratore



16 Febbraio 2023

Con un certificato superato è illegittimo operare ricorda Giuseppe Bica presidente Anammi

Si susseguono le pronunce giudiziarie che, anche solo su ricorso del singolo, impongono la revoca del professionista che non effettua l'aggiornamento obbligatorio. «Si tratta di un requisito irrinunciabile, la cui certificazione può essere richiesta in qualsiasi momento», ricorda l'Anammi. Senza formazione obbligatoria, l'amministratore di condominio rischia seriamente di non lavorare più. Non lo afferma soltanto il Dm 140 del 2014, che chiarisce nel dettaglio requisiti e competenze del professionista, ma una serie di sentenze che, di settimana in settimana, continua a crescere. Ad osservarlo è l'Anammi, l'Associazione nazional-europea Amministratori d'immobili.

«La norma parla chiaro – commenta Giuseppe Bica, presidente dell'Associazione – oltre alla formazione di base, ogni anno l'amministratore deve adempiere all'obbligo di aggiornamento periodico, che implica 15 ore di lezione documentabili e l'esame in presenza. Oggi, ad avvalorare le disposizioni del decreto, ci sono anche le sentenze. Non ci sono scappatoie o cavilli che tengano: niente formazione periodica, niente lavoro». A partire dal 2016, la questione è finita spesso nelle aule giudiziarie italiane, che hanno sempre confermato la lettera del provvedimento. Il professionista è infatti chiamato ad ottemperare ogni anno all'obbligo formativo e a certificarlo con idonea documentazione in occasione dell'assemblea di condominio, che dovrà decidere se affidargli l'incarico oppure se rinnovarlo.

Le pronunce più recenti

«Con le ultime pronunce – spiega Bica – si è chiarito, una volta per tutte, che con un certificato 'superato' è illegittimo operare». Quindi, per fare un esempio, l'amministratore che si propone per un incarico nel 2023 con un attestato di formazione relativo al 2021 rischia di vedersi negare la possibilità di lavorare. In particolare, prima il Tribunale di Brescia, lo scorso giugno, e poi quello di Vasto, a novembre (decreto camerale 4454/2022), hanno precisato che basta il ricorso di un solo condomino per ottenere l'accertamento di nullità della nomina. «Questo perché si tratta di un requisito professionale irrinunciabile – afferma il presidente dell'Anammi – la cui certificazione può essere reclamata in qualunque momento. La violazione di questa regola, come rileva la stessa giurisprudenza, rappresenta di per sé una grave irregolarità, perché il non essere al passo con i tempi e con le leggi in continuo cambiamento mette può causare danni molto seri».

In tal senso, l'iscrizione ad un'associazione implica una serie di garanzie anche in questo ambito. «Organizzazioni come l'Anammi impongono per statuto ai loro soci formazione, aggiornamento ed un codice deontologico da seguire, a conferma della professionalità degli amministratori e a tutela dei condòmini, nostri utenti finali». Oggi il professionista del condominio deve sapersi orientare tra le materie più disparate: contabilità, fisco, sicurezza, privacy, contratti, risoluzione dei conflitti, informatica, relazioni istituzionali e urbanistica. «È lo stesso Dm 140 – ricorda il presidente dell'Anammi - a stabilire che le istituzioni, locali e nazionali, possono consultare gli amministratori, considerandoli ormai un vero e proprio presidio del territorio».

[https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/channel/quotidianiverticali/type/articolo/uuid/AE8yztnC?cmpid=nl\\_ntCondominio](https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/channel/quotidianiverticali/type/articolo/uuid/AE8yztnC?cmpid=nl_ntCondominio)