

## REQUISITI AMMINISTRATORE CONDOMINIO

\*\*

E' ormai ben noto, soprattutto a coloro che esercitano la professione di amministratore di condominio, quanto dispone l'art. 71 Bis delle disp.ni di att.ne del codice civile in merito ai requisiti di onorabilità (lettera a-e) e professionalità (requisito minimo diploma e formazione iniziale e periodica).

Ora mentre per la perdita dei requisiti di onorabilità è sanzionata la cessazione automatica dell'incarico e quindi la conseguente decadenza e la possibilità di convocare nella immediatezza da parte dei condomini idonea assemblea per la nomina di un nuovo amministratore, per la mancanza dei requisiti di professionalità, e segnatamente, ormai stante il tempo passato dall'entrata in vigore della legge 220/2012 avvenuta in data 18/06/2013, l'assenza dell'attestazione di frequenza del corso di aggiornamento ai sensi del DM140/2014.

Secondo una recente sentenza del Tribunale di Padova n. 818 del 24/03/2017 la mancanza di tale requisito comporta la nullità della nomina.

**“E' pacifico in Giurisprudenza che la mancanza di frequentazione del corso rende illegittima la nomina di amministratore di condominio in senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina è nulla”**

La ulteriore conseguenza è che non serve assolutamente a nulla seguire un corso nell'anno successivo in quanto il periodo precedente non viene in alcun modo sanato.

In data 13/11/2018 il Tribunale di Verona ha statuito nuovamente in merito alla mancanza del requisito dell'aggiornamento professionale ed in questo caso il Giudice non ha condiviso la tesi della nullità della nomina dell'amministratore del Tribunale di Padova.

Afferma il Tribunale:

**“l'assunto attoreo si fonda su un unico precedente di merito che ha ritenuto che la mancata frequentazione da parte dell'amministratore del corso di aggiornamento annuale sia causa di nullità della delibera che lo ha nominato, evidentemente con riguardo al suo oggetto, per contrasto con l'art. 71Bis lettera G disp. Att.ne cod. civ.”**

**..... quando il legislatore ha inteso sanzionare con la nullità della delibera la nomina dell'amministratore ... lo ha affermato espressamente e quindi ulteriori ipotesi di nullità, quale conseguenza dell'inadempimento di altri doveri, non possono essere ricavate in via interpretativa.**

Il Tribunale però evidenzia:

**...tali inadempimenti, specie se protratti nel tempo, possono invece integrare le gravi irregolarità che giustificano la revoca dalla carica oltre che essere fonte di responsabilità per l'amministratore inadempiente...**

In buona sostanza il mancato adempimento della formazione annuale comporta sempre gravissimi rischi per l'amministratore nominato e se la delibera non è nulla, può essere sempre richiesta la sua revoca ed il risarcimento dei danni arrecati al condominio per la mancanza dei requisiti richiesti dalla legge.

Roma,23/11/2019