

# Formazione periodica degli amministratori di condominio, perdita dei requisiti e degli incarichi



Avv.

Alessandro  
Gallucci

16/03/2021



## **F**ormazione periodica degli amministratori di condominio, il quesito

Corsi di formazione periodica degli amministratori e prosecuzione dell'attività di gestione immobiliare.

Una questione non da poco: una fattispecie che ha occupato anche la giurisprudenza e che merita la necessaria attenzione.

È bene ricordare che in assenza di un **sistema pubblico** di controlli e accreditamenti, la verifica dell'esistenza dei requisiti in capo all'amministratore condominiale è rimessa all'assemblea condominiale e, nel caso di contenziosi, al giudice chiamato a dirimere la lite.

Detto ciò, passiamo al quesito che ci ha posto un nostro lettore.

Nello specifico, un amministratore di condominio ci ha **domandato**: "*se un amministratore non frequenta il corso di 15 ore annuali, può sanare questa mancanza frequentando quello dell'anno successivo o perde i requisiti?*"

Prima di entrare nel merito della questione, è utile svolgere alcune considerazioni introduttive aventi carattere generale.

## Obbligo di formazione periodica per gli amministratori di condominio

La legge (art. 71-bis disp. att. c.c.) e il **regolamento attuativo** (d.m. n. 140/14) impongono all'amministratore l'obbligo di aggiornarsi periodicamente per poter assumere (e mantenere) gli incarichi di gestione.

L'obbligo non ha una durata minima ma una **cadenza annuale**, è il corso di aggiornamento che deve avere una durata minima di quindici ore.

Poi, chiaramente, il combinato disposto di queste due norme fa sì che si possa sintetizzare che l'aggiornamento annuale debba avere durata minima di 15 ore, ma non è proprio la stessa cosa.

Esempio: se l'amministratore sceglie di **frequentare un corso di aggiornamento** di 50 ore non gli basterà seguirne 15 per "essere a posto" con gli obblighi formativi, ma dovrà comunque sostenere l'esame finale e ottenere "la certificazione" per quello specifico corso che è andato a frequentare.

Allo stesso modo non basterà frequentare quindici ore in altrettanti convegni nel corso dell'anno, ovvero quindici ore di quindici differenti corsi.

Il corso dev'essere unico. Si badi: **sovente** si legge e si sente parlare di crediti formativi. Questa dicitura afferire alla struttura che organizza così la formazione in relazione agli obblighi suoi propri, parliamo pressoché sempre di associazioni che richiedono ai soci particolari requisiti.

Avere maturato quindici crediti formativi con **l'associazione vattelappesca** però non vuol dire aver adempiuto all'obbligo di aver frequentato un corso della durata minima di quindici ore.

Questo dev'essere chiaro: diversamente si rischia di pensare d'essere in regola senza in realtà esserlo.

### Nozione di cadenza annuale dell'obbligo formativo

Ai sensi dell'art. 5, secondo comma, del d.m. n. 140/2014 "gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale".

Che cosa si deve intendere per anno? In assenza di specifiche indicazioni normative, allo stato attuale sono due le interpretazioni (nemmeno a dirlo diametralmente opposte) che stanno prendendo piede:

a) quella che **considera** il periodo annuale coincidente con il così detto anno di calendario;

b) quella che ritiene che il **periodo annuale** coincida con l'anno solare decorrente dal giorno di entrata in vigore del d.m. n. 140/14 (ossia il 9 ottobre 2014).

Poiché la legge non ci dice che la **cadenza annuale** debba coincidere con un anno del calendario o con un anno solare, l'interpretazione del termine annuale, riferito ad un periodo di tempo di 365 giorni, ad avviso di chi scrive, porta a concludere che l'obbligo di aggiornamento debba riguardare l'anno decorrente dal 9 ottobre 2014 (sul concetto di anno solare di veda Cassazione civile Sentenza, Sez. Lav., 27 maggio 1995, n. 5969).

Sulla stessa lunghezza d'onda anche la giurisprudenza rintracciabile sull'argomento (in tal senso Trib. Padova 24 marzo 2017 n. 818).

Seguendo questa interpretazione, pertanto, l'amministratore sarà in regola se avrà adempiuto al proprio obbligo di formazione periodica entro l'8 ottobre dell'anno successivo.

### **Formazione periodica, assunzione e mantenimento degli incarichi di amministratore di condominio**

Ai sensi dell'art. 71-bis, primo comma lett. g., disp. att. c.c. possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Niente formazione periodica?

La nomina dev'essere considerata nulla ed ogni condomino potrà ricorrere all'Autorità Giudiziaria per vederla invalidata?

Sul punto la giurisprudenza è ondivaga. La stessa pronuncia del Tribunale di Padova citata in precedenza ha concluso per la nullità della **nomina dell'amministratore non aggiornato** e per di più dell'impossibilità di recuperare l'obbligo formativo dell'anno precedente, una volta scaduto.

Altra giurisprudenza, invece, conclude in **maniera meno drastica** in merito alle conseguenze per il caso di mancato aggiornamento, non aderendo alla tesi della nullità della delibera, ma specificando che il mancato adempimento degli obblighi formativi può portare ad una revoca dell'incarico per via giudiziale per gravi irregolarità nella gestione (si veda in tal senso, Trib. Verona 13 novembre 2018 n. 2515).

Ad avviso di chi scrive **questa impostazione non coglie nel segno**: il requisito dell'adempimento dell'obbligo di formazione periodicità non attiene alla regolarità/opacità della gestione, ma alla possibilità di assumere incarichi.

In definitiva, quindi, la situazione degli obblighi formativi connessa all'assunzione degli incarichi (considerando l'interpretazione del concetto di cadenza annuale scelta dallo scrivente) è la medesima:

- a) l'amministratore di condominio deve adempiere al proprio obbligo formativo entro l'8 ottobre dell'anno successivo;
- b) chi non adempie entro tale data, assumendo incarichi per l'anno successivo, rischia di vedere impugnata la propria nomina per nullità, ovvero quanto meno un procedimento per revoca giudiziale per gravi irregolarità nella gestione;
- c) di conseguenza verificata questa mancanza ciascun condomino potrà agire per ottenere l'accertamento di nullità della nomina per mancanza del requisito di formazione periodica.

Spieghiamoci meglio.

## **Formazione periodica degli amministratori di condominio, riepilogo**

Chi vuole assumere incarichi deve:

- a) aver **frequentato** un corso di formazione iniziale;
- b) **frequentare** corsi di formazione periodica.

Il primo è **una tantum**, i secondo no.

Chi si aggiorna quest'anno lo fa anche per poter **assumere incarichi** l'anno successivo. Senza quest'aggiornamento l'anno successivo non potrebbero essere assunti incarichi.

L'anno successivo, nuovamente, l'amministratore dovrà **aggiornarsi** per assumere incarichi nell'anno seguente.

Non aggiornarsi a dovere, quindi, in **linea teorica**, potrebbe voler dire non potere assumere incarichi (o vedersi tolti con azione giudiziale) se nell'anno precedente non ci si è aggiornati seguendo le prescrizioni del d.m. n. 140.

---

🕒 Ricevi aggiornamenti su  
Formazione periodica degli amministratore di condominio,  
perdita dei requisiti e degli incarichi

Più di 100.000 iscritti Fatti furbo, E' GRATIS!

registrati

[ALTRO INERENTE](#)

---

Riproduzione riservata. Gruppo Condominioweb Srl ® Per eventuali segnalazioni, inviare una mail all'indirizzo  
info@condominioweb.com

P. Iva 01473350880 - Roc n. 26795 - ISSN 2531-8632