

Pronuncia del tribunale di Padova: adempimento da rispettare entro il 9/10 di ogni anno

Condominio, corsi obbligatori

Nulla la nomina dell'amministratore senza aggiornamento

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

E nulla la delibera di nomina dell'amministratore condominiale che non abbia provveduto a frequentare un valido corso di formazione annuale. Né è possibile recuperare l'anno successivo le ore di aggiornamento periodico previste per l'annualità precedente e che devono essere acquisite entro il 9 ottobre di ogni anno. Lo ha stabilito il tribunale di Padova nella sentenza n. 818 dello scorso 24 marzo 2017.

I requisiti dell'amministratore condominiale.

Con l'art. 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile introdotto ex novo dalla legge n. 220/2012 sono stati per la prima volta individuati i requisiti minimi che ogni amministratore deve possedere per aspirare a tale incarico e per mantenerlo validamente nel tempo (si veda la tabella in pagina). In particolare, agli amministratori è stato richiesto di frequentare annualmente un corso di aggiornamento periodico in materia di amministrazione condominiale. Soltanto con il decreto del ministero della giustizia n. 140/2014 sono stati però indicati il monte ore minimo annuale (pari a 15), le modalità per l'organizzazione dei corsi e l'elenco delle materie da trattare. Il suddetto decreto è entrato in vigore il 9 ottobre 2014 e, poiché nel regolamento ministeriale non si parla di anno solare, si è inteso comunemente che l'arco temporale annuale entro il quale adempiere al nuovo obbligo decorra

I requisiti dell'amministratore	
Avere il godimento dei diritti civili	
Non aver riportato condanne per delitti contro la p.a., l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni	
Non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione	
Non essere stato interdetto o inabilitato	
Non essere inserito nell'elenco dei protesti cambiari	
Essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado	
Avere frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale	

dal 9 ottobre di ogni anno. È importante evidenziare come anche la citata sentenza del tribunale di Padova abbia espressamente avallato tale interpretazione.

Le conseguenze del mancato rispetto dell'art. 71-bis disp. att. c.c. Ma quali sono le conseguenze della mancanza, iniziale o sopravvenuta, dei requisiti di cui sopra in capo all'amministratore condominiale? E, più nello specifico, che cosa accade se quest'ultimo non frequenta i corsi di aggiornamento annuale?

La domanda non appare di facile soluzione, ferma restando l'illegittimità di tale condotta. L'art. 71-bis disp. att. c.c., infatti, non chiarisce questo aspetto. Poiché, come

è noto, la contrarietà a legge delle delibere assembleari può comportare tanto l'annullabilità quanto la nullità delle stesse, con conseguenze molto diverse in tema di termini di impugnazione, natura ed effetti della sentenza, si è aperto fin da subito un interessante dibattito sul punto.

Vi è anche da considerare il fatto che le ipotesi di nullità delle deliberazioni condominiali, all'indomani della storica sentenza delle sezioni unite della Cassazione n. 4806/2005, sono state ricondotte dalla giurisprudenza ai casi più gravi e, per così dire, eccezionali.

La recente sentenza del tribunale di Padova, per quanto sostanzialmente non motivata sul punto, rappresenta comunque un primo indubbio punto di riferimento su un terreno

alquanto scivoloso e rende consigliabile, se non addirittura doverosa, la verifica in sede assembleare del possesso dei requisiti di legge dell'amministratore al momento della nomina e del rinnovo dell'incarico. Le conseguenze della nullità di siffatta delibera, così come accade nell'altro noto caso, previsto però espressamente dall'art. 1129 c.c., della mancata presentazione del preventivo (si veda *ItaliaOggi Sette* del 23/05/2016), sono infatti molto gravi e possono avere un impatto rilevante sulla vita del condominio. Proprio perché la dichiarazione della nullità retroagisce alla data dell'assemblea, la nomina dell'amministratore è da considerarsi come mai avvenuta, rimanendo la deliberazione assembleare del tutto priva di

effetti. Questo vuol dire che i condomini dovranno in tutta fretta procedere alla nomina di un nuovo amministratore e dovranno anche interrogarsi sulla sorte degli atti medio tempore posti in essere dal soggetto che di fatto ha gestito il condominio pur senza essere stato validamente incaricato. Quest'ultimo, poi, dovrebbe anche essere tenuto a restituire al condominio il compenso già eventualmente incassato, potendo tutto al più richiedere un indennizzo per le attività effettivamente espletate in favore dei condomini. Vi è da osservare che questa situazione di incertezza potrebbe protrarsi anche per molto tempo, mettendo a dura prova la gestione condominiale. E questo non solo a causa del tempo necessario ad accertare in sede giudiziale il vizio da cui è affetta la delibera di nomina ma per il peculiare regime giuridico dei vizi di nullità, che possono essere sollevati dal soggetto interessato senza limiti di tempo, quindi anche ben al di là dei rigidi termini di decadenza che viceversa caratterizzano le impugnazioni delle delibere assembleari. In altri termini, la deliberazione di nomina dell'amministratore potrebbe essere contestata dai condomini (ma anche da soggetti terzi interessati) ben oltre i 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c., quindi anche a distanza di mesi o, addirittura, di anni.

© Riproduzione riservata

Le sentenze
sul sito www.italiaoggi.it/docio7

INDUSTRIA 4.0

Le opportunità per professionisti e imprese

- Gli ammortamenti maggiorati
- Adempimenti per fruire dell'iperammortamento
- Interconnessione e perizia tecnica giurata
- Valutazione del sistema di gestione aziendale
- Le agevolazioni per le imprese
- Il credito di imposta alla ricerca

In collaborazione con

IN EDICOLA CON

Disponibile anche sul sito www.classabbonamenti.com