



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

www.anaci.tn.it



D.M. 140: Requisiti obbligatori per poter essere nominati amministratori. Obbligo di formazione periodica

In tempi non molto lontani l'amministratore di uno stabile era un pensionato o un condòmino che, a tempo perso e molte volte anche gratuitamente, accettava di "amministrare" il condominio dove abitava. Era chiamato anche "caposcala" ma le sue funzioni normalmente non andavano al di là della semplice tenuta contabile di poche spese condominiali.

Nel tempo però, la situazione è man mano cambiata con adempimenti sempre più onerosi e vicino a questi anche responsabilità sempre maggiori, fino ai nostri giorni in cui non è difficile trovare grossi studi di professionisti formati da avvocati, ingegneri e commercialisti che come unica attività amministrano immobili. Ormai non vi è più limite alla preparazione professionale richiesta ad un amministratore perché le sue responsabilità spaziano dalla privacy alla sicurezza, dalla staticità all'antincendio, dagli impianti idrici a quelli elettrici, montacarichi ed ascensori, contrattualistica, normativa urbanistica, contabilità, informatica e quant'altro ancora. L'attività di amministratore ha conosciuto nel tempo un'evoluzione senza pari soprattutto in questi ultimi anni nei quali le esigenze e la conflittualità tra coinquilini sono aumentate in modo esponenziale; per dirla tutta ormai si suole paragonare il condominio ad un piccolissimo comune nel quale il sindaco è rappresentato dall'amministratore.

Ecco quindi che il legislatore ha ravvisato la necessità di normare l'accesso a questa professione. Con il decreto ministeriale numero 140 del 2014 chi è nominato amministratore deve aver seguito un corso di formazione e deve seguire quelli annuali di aggiornamento; chi abbia svolto attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti al 18 giugno 2013 è esentato, ma solo dall'obbligo del corso iniziale; chi organizza corsi di formazione o di aggiornamento per amministratori deve rispettare le prescrizioni del D.M. 140/2014.

Viene quindi imposto all'amministratore l'obbligo di aggiornarsi periodicamente per poter assumere e mantenere gli incarichi di gestione. Quest'obbligo ha cadenza annuale e l'aggiornamento minimo prescritto per legge deve essere di quindici ore con esame finale, superato il quale, l'ente formatore dovrà rilasciare all'amministratore un attestato che certifica l'avvenuto aggiornamento professionale.

Si tratta di un obbligo molto oneroso per gli amministratori professionali perché la mancata partecipazione a questo aggiornamento può comportare la cessazione dell'incarico se, verificata questa mancanza, il condòmino ricorre all'Autorità Giudiziaria per ottenere l'accertamento di nullità della nomina per mancanza del requisito di formazione periodica.

ANACI ha assunto posizioni critiche su questi obblighi perché per nessun'altra libera professione con l'obbligo di aggiornamento professionale annuale e certificato è previsto un esame finale.

Ovviamente il legislatore non si è limitato soltanto a rendere obbligatoria la formazione ma ha definito anche come deve essere fatta stabilendo programmi e materie trattate, i requisiti di professionalità e competenza che devono avere i docenti ed ha introdotto una nuova figura: quella del responsabile scientifico. Quest'ultimo deve essere un avvocato, magistrato, o professionista dell'area tecnica ed ha il compito di seguire l'organizzazione dei corsi dalla fase progettuale fino agli esami finali controllando anche i requisiti dei docenti.

Quando si parla di corsi, oltre a quelli obbligatori di aggiornamento, dobbiamo ricordare che sono stati normati anche quelli di formazione ed avviamento alla professione di amministratore d'immobile perché il D.M. 140 prevede un percorso minimo di 72 ore con esami finali. A tal riguardo è bene ricordare che per ANACI non si tratta di una novità perché da decenni impone un percorso formativo analogo alle persone che vogliono intraprendere la professione di amministratore di condominio ed associarsi.

Ritornando alle novità introdotte del D.M. 140 non possiamo dimenticare la vigilanza esercitata dal Ministero di Grazia e Giustizia al quale l'Ente organizzatore dei corsi di formazione ed aggiornamento deve obbligatoriamente comunicare l'inizio di ciascun corso - tramite pec (posta elettronica certificata) -, così come la facoltà concessa agli allievi di poter seguire le lezioni anche per via telematica laddove si organizzino.

Come ricordavamo sopra, da oltre trent'anni Anaci organizza Corsi di formazione e Convegni volti all'aggiornamento. Sono esperienze che non possono essere (sottovallutate) trascurate; la tradizionale attività didattica di ANACI conserva la propria essenziale finalità di garantire la preparazione culturale dei futuri associati e degli amministratori esperti. Le esperienze dei corsi sono state felici e proficue anche quando non vi era alcun obbligo di formazione, poiché alla base vi è la reale e sentita esigenza di apprendere le nozioni indispensabili per l'esercizio della professione.

Per queste ragioni da sempre i corsi ANACI registrano grande successo.

La sezione ANACI della provincia di Trento ha sempre organizzato con cadenza biennale corsi di formazione e di avviamento alla professione (l'ultimo è terminato a gennaio) e diversi convegni annuali per l'aggiornamento degli amministratori propri associati. Quest'anno il primo corso di aggiornamento è stato organizzato tra maggio e giugno articolando le lezioni in due sole giornate mentre, il secondo corso attualmente in svolgimento, è stato suddiviso in cinque lezioni di 3 ore che si tengono il mercoledì pomeriggio. Come ci si può immaginare l'impegno è massimo sia da parte dell'Associazione che lo organizza, sia da parte dei soci perché il tempo dedicato per la partecipazione a questi eventi è "sottratto" a quello destinato al lavoro.

Una particolarità che è degna di nota riguarda l'obbligo da parte degli associati ANACI di maturare un certo punteggio conservativo annuale alla stessa stregua, ad esempio, di avvocati, commercialisti e geometri. In parole povere l'amministratore ANACI, per rimanere tale, deve maturare 15 crediti annui, corrispondenti ad altrettante ore di aggiornamento attraverso la presenza personale ed effettiva a convegni, seminari o corsi, dimostrabile mediante sistema di controllo presenza (badge elettronico). È un obbligo che ormai vige da diversi anni e che serve a garantire un'adeguata preparazione al socio con conseguente maggior professionalità nella gestione del condominio.