SLIDE 1

MARZO
2023

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

# AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

# FORMAZIONE INIZIALE
# E
# FORMAZIONE CONTINUATIVA

Dott. Daniele Celli – Commercialista in Torino
Dott. Pasquale De Rose – Commercialista in Torino

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

# LEGGI DI RIFERIMENTO

## Legge 220/2012 entrata in vigore il 18/06/2013

Definita ‘’ Nuova riforma del Condominio’’

## Decreto del 13 agosto 2014 n. 140

Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## REQUISITI PER SVOLGERE L'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

- **Onorabilità**

- **Professionalità**

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

**REQUISITI DI ONORABILITA'**

a) godimento dei diritti civili;
b) assenza di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, 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;
c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
d) che non siano interdetti o inabilitati;
e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

**REQUISITI DI PROFESSIONALITA'**

a) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

b) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale".

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## CAUSE DI ESCLUSIONE DALL'OBBLIGO FORMATIVO INIZIALE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

- Si è esenti dal corso di 72 ore solo nel caso in cui il soggetto abbia svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma (18 giugno 2013), con l'obbligo tuttavia di partecipare successivamente alla formazione periodica.

- Se si amministra esclusivamente lo stabile in cui si risiede abitualmente

La formazione continuativa è invece obbligatoria in ogni caso.

## CHI PUO' ESERCITARE LA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

- **Persone Fisiche**
- **Società di Persone**
- **Società di Capitali**

**l'art. 71-*bis* disp. att. c.c.** specifica che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società di cui al titolo V del libro V del codice civile.
Nella fattispecie *"i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi*".

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE

I corsi di **formazione iniziale** devono durare minimo **72 ore** (di cui 48 di teoria e 24 ore di esercitazione pratica). I corsi possono essere svolti anche tramite *e-learning*.

**Le materie oggetto della formazione** (*ex* art. 5 del regolamento) sono quelle giuridiche, fiscali e tecniche che si ritiene che l'amministratore di condominio debba conoscere. Al termine del corso per poter ottenere un attestato tutti i partecipanti dovranno superare un esame; l'esame verterà sui contenuti del corso di formazione o di aggiornamento.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

# LE MATERIE OGGETTO DELLA FORMAZIONE INIZIALE (parte 1)

- **Il condominio in generale**
- la proprietà, la comunione, il condominio, l'uso e il godimento delle parti comuni
- I contratti
- **L'assemblea**
- Funzioni dell'assemblea, organizzazione, convocazione e costituzione, il Presidente e il Segretario, validità delle delibere e relativa impugnativa
- Svolgimento pratico di un'assemblea
- **L'amministratore**
- natura, nomina e revoca, attribuzione e rappresentanza
- **La contabilità**
- Il rendiconto, la documentazione giustificativa e la sua conservazione, conto patrimoniale e situazione di cassa, il piano di riparto e i criteri di ripartizione
- **Informatica**
- Il computer, hardware e software, i programmi, la gestione contabile su supporto magnetico, la gestione dei testi

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## LE MATERIE OGGETTO DELLA FORMAZIONE INIZIALE (parte 2)

- **La responsabilità**
- Responsabilità civile e penale dell'amministratore, i reati connessi all'attività professionale e quelli connessi alla responsabilità del mandato
- **Il regolamento di condominio**
- Funzione del regolamento, rapporto tra le norme codicistiche e norme regolamentari, regolamento contrattuale ed assembleare
- **L'assicurazione**
- Oggetto dell'assicurazione, la responsabilità civile, l'incendio e la polizza globale fabbricati, i valori assicurativi, la proporzionale
- **Tecnologia**
- Gli impianti termici, elettrici ed idraulici, la terminologia tecnica, la manutenzione periodica, il contratto d'appalto, la normativa di sicurezza. La tecnologia edile e gli impianti elevatori
- **Le locazioni**
- Le locazioni degli immobili urbani, norme codicistiche e leggi speciali, locazioni abitative e ad uso diverso

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

# LE MATERIE OGGETTO DELLA FORMAZIONE INIZIALE (parte 3)

- **I dipendenti del condominio**
- Il contratto collettivo di lavoro, gli adempimenti fiscali e quelli previdenziali, la retribuzione, il trattamento di fine rapporto, sicurezza sul lavoro
- **Psicologia del condominio**
- La gestione delle dinamiche di gruppo, la partecipazione dell'amministratore ai processi decisionali. Etica condominiale e deontologia professionale
- **La normativa extra-codicistica**
- Le leggi sul risparmio energetico, sui parcheggi, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sulla sicurezza degli impianti
- **Le controversie condominiali e l'arbitrato**
- Rapporti con il legale, recupero forzoso, danno temuto e nuova opera

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## CORSO DI FOMAZIONE CONTINUA AMMINISTRATORE 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. Il termine per l'aggiornamento annuale è stabilito nel 8 ottobre (data di entrata in vigore del d.m. n. 140/14 (ossia il 9 ottobre 2014)

Il corso di aggiornamento che deve avere una durata minima di quindici ore e deve vertere sulle materie condominiali.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

**REVISORE CONDOMINIALE**

Il **revisore condominiale** si occupa di analizzare e tutelare il patrimonio condominiale, soprattutto per quanto riguarda la **corretta tenuta della contabilità**.

Questo con lo scopo di meglio tutelare i condomini dando loro uno **strumento di garanzia e controllo** sulla verifica dell'operato dell'amministratore condominiale.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## REVISORE CONDOMINIALE – FUNZIONI E LIMITI

**Il revisore deve essenzialmente verificare la contabilità** (non necessariamente rifarla ex novo). **E tale verifica può avere limiti diversi a seconda della condizione in cui il revisore si trova di volta in volta ad operare**.
Se si tratta di verificare contabilità già presentate in assemblea e da questa approvate, il revisore deve limitarsi ad una analisi di fondatezza e congruità, senza entrare nel merito delle scelte adottate, ad esempio, in ordine ai criteri di ripartizione delle spese, anche se errati.
Se, invece, la verifica riguarda annualità prive di bilancio, perché mai presentato o mai approvato, allora la verifica del revisore può spingersi anche all'accertamento in termini di legittimità, verificando la correttezza dei criteri di ripartizione delle spese, anche alla luce del regolamento e delle tabelle millesimali.
In linea di principio, deve ritenersi che il revisore condominiale non può essere nominato con lo scopo di rimettere in discussione i criteri di ripartizione (anche se sbagliati) adottati nei bilanci consuntivi già approvati dall'assemblea.
Infatti, eventuali vizi nell'attribuzione dei criteri di ripartizione delle quote condominiali **vanno contestati davanti al Giudice** impugnando le relative deliberazioni **entro il termine perentorio di 30 giorni stabilito dall'art. 1137 c.c**.
Decorso tale termine, la deliberazione non è più impugnabile.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

# GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINO (art 1129 c.c)

- *la comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione*;
- *Polizza per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato*; ulteriormente, l'art. 1129 c.c., dispone che quando l'assemblea deliberi lavori straordinari, l'amministratore in carica è tenuto ad adeguare i massimali della polizza in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da un'assicurazione per la responsabilità civile, tale polizza deve essere integrata da una dichiarazione dell'assicuratore che garantisca la copertura per ciascun condominio. La sua finalità economica è quella di tenere indenne il condominio dalla propria responsabilità indiretta per i fatti dannosi commessi dall'amministratore.
- *Obbligo del conto corrente bancario o postale;*
  l'amministratore deve disporre di un c/c bancario o postale intestato esclusivamente al condominio nel quale ciascun condomino può prendere visione della rendicontazione periodica.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINO (art 1130 c.c)

- *L'esecuzione degli adempimenti fiscali*
- *Tenere il registro dell'anagrafe condominiale;* il quale prevede i dati anagrafici di ogni condomino e le informazioni relative alle condizioni di sicurezza di ciascuna proprietà. Nell'ambito delle informazioni personali, l'amministratore deve raccogliere anche l'indicazione millesimale delle quote spettanti a ciascun condomino.
- *Tenere altri registri obbligatori*, quali il registro dei verbali d'assemblea, quello di nomina e revoca dell'amministratore e il registro della contabilità, che può essere anche informatizzato.
- *Conservare la documentazione contabile per dieci anni dalla data dell'ultima registrazione;*
- *Obbligo di informazione sulle morosità e sulle liti.*

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## NOMINA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

La nomina di un nuovo amministratore di condominio deve essere **deliberata dall'assemblea con il voto favorevole della metà del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti**.

L'**art. 1136 c.c.**, stabilisce che sia per quanto concerne la revoca che la nomina, è necessario raggiungere la **maggioranza di 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti**, **sia in prima che in seconda convocazione**.

Le medesime maggioranze valgono anche in caso di conferma dell'amministratore, quindi al rinnovo del proprio incarico.

La **nomina di un nuovo amministratore sarà confermata solo dopo l'accettazione**, da parte di questo, del proprio incarico, che può avvenire in sede assembleare oppure in un momento successivo. All'**atto dell'accettazione dell'incarico**, l'amministratore dovrà **comunicare i propri dati anagrafici e professionali**, il **luogo in cui saranno custoditi i registri di condominio**, compresi giorni e orari in cui potranno essere consultati e dovrà **affiggere nel luogo di accesso al condominio le sue generalità e i suoi recapiti**.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

**REVOCA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

L'estinzione del rapporto amministratore/condominio avviene attraverso la revoca amministratore condominiale, disciplinata dall'art 1129 del codice civile.

Esistono due tipi di revoca:

- La revoca assembleare (che può essere motivata o immotivata)
- La revoca giudiziale, per gravi irregolarità, su ricorso di uno o più condomini.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## REVOCA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- **Revoca Assembleare**

L'undicesimo comma articolo 1129 codice civile dice che la revoca dell'amministratore, quando è convocata l'assemblea condominiale, viene deliberata con le stesse maggioranze previste per la sua nomina o con le modalità previste dal regolamento condominiale.
Il quorum richiesto per la revoca è la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 del codice civile).
L'interruzione del rapporto con l'amministratore può essere deliberato non solo nell'assemblea ordinaria convocata annualmente ma anche in sede di assemblea straordinaria, convocata nelle modalità stabilite dall'articolo 66 delle disposizioni attuative al codice civile.
Il **regolamento condominiale** può prevedere delle modalità particolari di revoca dell'amministratore.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

## REVOCA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- **Revoca Giudiziale**

La revoca dell'amministratore può essere disposta su statuizione del giudice. Ciò può avvenire quando un condomino deposita ricorso di revoca presso il tribunale, anche in contrasto con quanto deliberato dall'assemblea condominiale.
La revoca giudiziale dell'amministratore può avvenire solo quando c'è una giusta causa.
La rimozione amministratore condominio è possibile per:

- la mancata comunicazione all'assemblea dei condomini della ricezione di un atto di citazione o un provvedimento amministrativo che eccede l'esercizio delle sue funzioni;
- il mancato reso conto della gestione;
- la commissione di gravi irregolarità.

Quando l'amministratore è revocato su statuizione del giudice l'assemblea condominiale non può rinominarlo.

## Quali sono le gravi irregolarità:

•l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore e altri casi previsti dalla legge;
•la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
•la mancata apertura ed utilizzazione di un conto intestato al condominio;
•la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
•l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
•qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
•la mancata tenuta dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali di assemblea, della nomina e revoca dell'amministratore, della contabilità;
•l'inosservanza dell'obbligo di rendere comunicazione al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
•l'omessa o incompleta o inesatta comunicazione dei propri i propri dati anagrafici e professionali, della sede legale e la denominazione, del locale ove si trovano i registri suddetti, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, ***previo rimborso della spesa***, copia da lui firmata.

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Fondazione Piero Piccatti e Aldo Milanese
ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI TORINO

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE