



N. 127  
del 1 Ottobre 2014

## News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti  
Loro sedi

### **Pronto il regolamento recante le modalità di formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 24.09.2014, è stato pubblicato il DM 13 agosto 2014 n. 140, ovvero **il regolamento recante la fissazione dei:** *i) requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio; ii) criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale* di cui all'art. 71- bis co. 1 lett. g) disp. att. c.c.. secondo il quale per assumere detto incarico, gli aspiranti amministratori di condominio devono, tra gli altri requisiti, *"aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale"*. Il decreto in argomento si compone **di 5 articoli così strutturati:** *i) art. 1 rubricato "oggetto e definizioni"; ii) art. 2 rubricato "finalità della formazione e dell'aggiornamento"; iii) art. 3 rubricato "requisiti dei formatori"; iv) art. 4 rubricato "Responsabile scientifico"; v) art. 5 rubricato "Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento".* **Le disposizioni** contenute nel contesto del predetto regolamento **non sono immediatamente operative, ma entreranno in vigore a partire dal prossimo 9 ottobre 2014**, ovvero decorsi 15 giorni dalla pubblicazione in gazzetta ufficiale del regolamento di cui trattasi. Ad ogni modo, **l'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici dovranno essere comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso**, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica **che verrà tempestivamente indicato sul sito del Ministero della giustizia.**

## **Premessa**

**Il decreto destinazione Italia**, recentemente convertito in legge, **ha apportato numerose modifiche** alla L. 11.12.2012 n. 220, recante la riforma della **disciplina del condominio negli edifici**, al fine di superare talune difficoltà manifestate nella fase di prima applicazione della riforma stessa e a colmare alcune lacune. Tra le novità apportate, **la legge di conversione del DL destinazione Italia è intervenuta sugli obblighi di formazione degli amministratori** posto che, per assumere detto incarico, gli stessi devono, tra l'altro, "*aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale*". In particolare, nel contesto della predetta legge di conversione veniva precisato che sarebbe spettato **ad un successivo regolamento del Ministro della Giustizia** la fissazione dei:

- **requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori** di condominio;
- **criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale** di cui all'art. 71- bis co. 1 lett. g) disp. att. c.c.

Ebbene, sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 24.09.2014, è stato pubblicato il DM 13 agosto 2014 n. 140, ovvero **il regolamento recante la determinazione di criteri e modalità per la formazione degli amministratori di condominio, nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali.**

### **Osserva**

Il suddetto provvedimento **non è immediatamente operativo, ma entrerà in vigore a partire dal prossimo 9 ottobre 2014**, ovvero **decorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione in gazzetta ufficiale.**

## **Le finalità della formazione e dell'aggiornamento**

L'art. 2 del citato decreto **individua le finalità della formazione e dell'aggiornamento precisando**, nella sostanza, **quali sono gli obiettivi che detta attività deve perseguire.**

### **FINALITA' DELLA FORMAZIONE E DELL'AGGIORNAMENTO**

**Migliorare e perfezionare la competenza tecnica**, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici;

**Promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate** in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica.

**Accrescere lo studio e l'approfondimento individuale** quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

## **I requisiti dei formatori**

Una seconda disposizione del suddetto regolamento concerne **i requisiti dei formatori** precisando che **gli stessi devono, con apposita documentazione, dimostrare di essere in possesso dei seguenti requisiti di onorabilità e professionalità.**

### **REQUISITI DI ONORABILITA' E PROFESSIONALITA' CHE DEVONO POSSEDERE I FORMATORI**

#### **Godimento dei diritti civili;**

**non essere stati condannati 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.

**non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive,** salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

#### **non essere interdetti o inabilitati;**

**aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale** o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli:

- laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione;
- docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute.

Oltre ai predetti soggetti in possesso dei suddetti requisiti di onorabilità e professionalità, **possono svolgere l'attività di formazione ed aggiornamento di cui trattasi anche:**

- **i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale** o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (ISBN) 1;
- **coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale** o di sicurezza degli edifici in corsi **della durata di almeno 40 ore ciascuno**, per almeno sei anni consecutivi **prima della data di entrata in vigore del presente regolamento** ( 6 ottobre 2014).

## **Il responsabile scientifico**

La sussistenza dei predetti requisiti **deve essere vagliata dal responsabile scientifico.** Sul punto, si precisa che, **la funzione di responsabile scientifico può essere assunta dai seguenti soggetti:**

---

<sup>1</sup> *Ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012, n. 76 per ISBN si intende : l'International Standard Book Number, ossia il codice internazionale di identificazione da applicarsi a qualsiasi pubblicazione monografica, a prescindere dal formato e dall'edizione, assegnato ad un richiedente da un'agenzia di registrazione ISBN, secondo le disposizioni contenute nella norma ISO 2108:2005, adottata in Italia dall'UNI nel 2007 come norma UNI ISO 2108.».*

- **un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche** (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado);
- un **avvocato o un magistrato**;
- un **professionista dell'area tecnica**.

#### Osserva

Al fine di poter assumere tale funzione di responsabile scientifico, è **necessario che i predetti soggetti, al pari degli aspiranti formatori, siano in possesso dei su citati requisiti di onorabilità e professionalità.**

Da un punto di vista prettamente operativo, il responsabile scientifico sarà tenuto a:

- **verificare il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori** esaminando la documentazione predisposta da quest'ultimi;
- verificare il rispetto dei **contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento**;
- verificare le modalità di **partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze**, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica.
- attestare il **superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione** e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

#### Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento

Un apposito articolo è dedicato **allo svolgimento e ai contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento che sono tenuti a frequentare gli aspiranti amministratori**. Detta attività formativa si compone sostanzialmente:

- **corso di formazione iniziale**;
- **corsi di aggiornamento successivi**.

TITPOLOGIA DI CORSO	DESCRIZIONE
<b>Corso di formazione iniziale</b>	Il corso di formazione iniziale <b>ha una durata di almeno 72 ore di cui almeno un un terzo della sua durata effettiva (24 ore) , secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche.</b>  Il <b>corso di formazione iniziale può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.</b>
<b>Corsi formativi</b>	<b>Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il</b>

**di  
aggiornamento**

corso di aggiornamento **ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici.**

I corsi di aggiornamento **possono essere svolti anche in via telematica, salvo l'esame finale**, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Il corso di formazione iniziale, così come i corsi di aggiornamento annuali, si devono svolgere secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico che **è strutturato in moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore.**

#### **MODULI DIDATTICI ATTINENTI MATERIE DI INTERESSE DELL'AMMINISTRATORE**

L'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore;  
la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;

le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;

diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;

la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;

i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;

le tecniche di risoluzione dei conflitti;

l'utilizzo degli strumenti informatici;

la contabilità.

#### **Osserva**

**L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica che verrà tempestivamente indicato sul sito del Ministero della giustizia.**

***Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*** Cordiali saluti