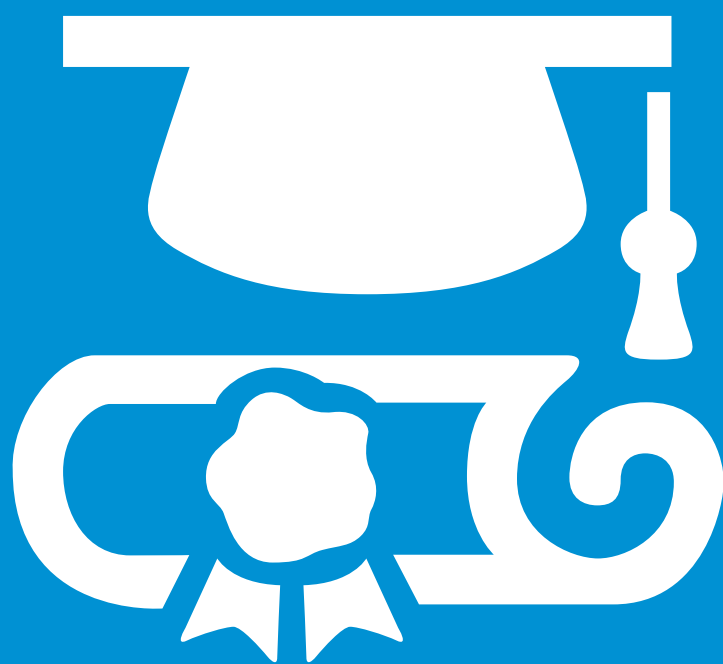


# Guida


come **Diventare  
Amministratore  
di Condominio**



La Guida Danaea a Come diventare Amministratore di Condominio per riuscire a destreggiarsi tra requisiti, formazione, nuova legge sul condominio, esenzioni ecc...

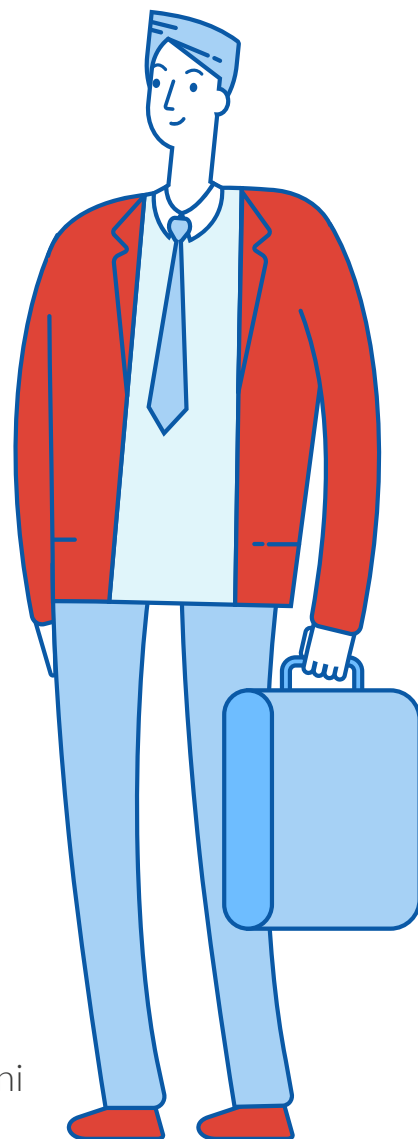


## Sommario:

1. Requisiti per la nomina ad Amministratore di condominio.....pag 3
  2. Esenzioni particolari previste.....pag 6
  3. Incarico conferito alla società.....pag 7
  4. Professioni non Regolate e amministrazione condominiale.....pag 8
- 

## Il Software per la Gestione Condominiale più usato in Italia.

Danea Domustudio è il software per la gestione del condominio dedicato all'amministratore professionista. Il gestionale condominiale completo: dalla gestione contabile e fiscale a quella operativa.



**Oltre alla gestione contabile, fiscale e operativa puoi contare su:**

- fattura elettronica per i tuoi condomini
- un'ampia offerta formativa
- MioCondominio: il sito web gratuito per i tuoi condomini

**SCELTO OGNI GIORNO DA OLTRE 10.000 STUDI DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE PROFESSIONISTI**

## Prova Danea Domustudio

**PROVA GRATIS ORA >**

[Scopri di più su danea.it/software/domustudio/](https://danea.it/software/domustudio/)

**Come diventare Amministratore di Condominio?** La risposta non è semplice e non può essere data senza esaminare le leggi vigenti.

La figura dell'amministratore di condominio è stata disciplinata dal legislatore principalmente nel codice civile, ove ne è prevista la nomina e ne sono regolati facoltà, competenze e doveri. La ratio di tale espressa previsione risiede nel fatto che si è ritenuta necessaria ed utile la presenza di un "gestore" ufficiale dei beni comuni. A ben vedere, infatti, la gestione di un edificio di condominio (sia per la natura dei beni che lo compongono, sia per la complessità dei rapporti che in esso si svolgono) dà vita, inevitabilmente, ad una notevole quantità di problematiche che solo attraverso un approccio professionale e competente possono essere risolte.

Il rapporto tra amministratore e condominio è stato oggetto di un continuo approfondimento effettuato allo scopo di capire quali siano le regole ad esso applicabili e quale ne sia la natura.

Stai per diventare amministratore di condominio? Parti scegliendo fin da subito gli strumenti giusti per [la gestione del condominio online >](#)

Il risultato è che, oltre al gruppo delle norme più specificatamente condominiali (articoli dal 1117 al 1139 del codice civile), al suddetto rapporto si è ritenuto applicabile anche il gruppo di regole previste per il contratto di mandato nel quale, secondo la legge, "una parte (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra (mandante)".

Tale principio viene confermato anche dalla nuova legge di riforma del condominio.

La professione di amministratore di condominio è stata oggetto di due importanti disposizioni normative: la riforma del condominio (L. 220/2012) e la legge sulle professioni non regolamentate (L. 4/2013). L'insieme di norme delinea una figura professionale che deve essere dotata di una stabile struttura organizzativa e di mezzi adeguati all'incarico; ciò al fine di gestire in modo rigoroso e preciso i fabbricati a lui affidati.

Inoltre, dal giugno 2013 chi è nominato amministratore deve aver frequentato un corso di formazione iniziale e deve svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Quindi chi vuole diventare amministratore di condominio non può svolgere tale attività senza un corso di formazione iniziale e senza un costante aggiornamento.

Leggi i dettagli sulla formazione nell'articolo: [Formazione periodica per amministratori di condominio: qual è la scadenza per l'aggiornamento annuale?](#)

# 1. Requisiti per la nomina ad Amministratore di condominio

Il primo comma dell'art. 71bis disp. att.ve c.c. indica sette requisiti necessari per la nomina ad amministratore di condominio.

I primi cinque, dalla lettera "a" sino alla lettera "e", riguardano l'onorabilità; gli ultimi due (lettere "f" e "g"), attengono alle competenze professionali.

L'amministratore non deve dimostrarne il possesso all'atto della nomina, salvo che insorgano contestazioni (a tal fine può essere utile l'attestazione di cui alla L. 4/2013). Il possesso dei requisiti deve nondimeno sussistere al momento della nomina e deve persistere per tutto lo svolgimento dell'incarico.

I primi commentatori ritengono che possa essere riferito anche ad eventi infamanti intercorsi prima dell'entrata in vigore della riforma che ha introdotto le nuove regole (salvi gli effetti della riabilitazione).

Il codice prevede che possano svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro che:

## a) hanno il godimento dei diritti civili

---

Nel nostro ordinamento si distingue tra capacità giuridica (attitudine di un persona ad essere titolare di diritti e di doveri che si acquista al momento della nascita) e capacità di agire (capacità di disporre dei propri diritti). Le cause principali per le quali la capacità di agire può essere esclusa o limitata attengono alla mancanza o ad una riduzione della capacità di intendere e di volere.

Per dimostrare di possedere tale requisito è possibile ottenere il certificato di godimento dei diritti civili – rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente; il documento attesta che, nei cinque anni precedenti la richiesta, nei confronti del richiedente non siano stati emessi provvedimenti di interdizione, inabilitazione o fallimento, né siano in corso procedure aventi lo stesso oggetto.

Tale attestazione può essere fornita anche a mezzo autocertificazione.

## b) non sono 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.

---

La condizione in esame distingue i delitti in due macro categorie:

- **Delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica ed il patrimonio.** Tali casi riguardano buona parte dei delitti di cui al secondo libro del codice penale e non prevedono una soglia di gravità (ad esempio: art. 637 c.p. "ingresso abusivo nel fondo altrui" o art. 638 c.p. "Uccisione o danneggiamento di animali altrui").

- Ogni altro delitto non colposo (quindi doloso) per il quale sussistano allo stesso tempo due caratteristiche: pena edittale minima non inferiore a due anni e pena edittale massima non inferiore a cinque anni.

## c) non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione

---

Le misure di prevenzione, a differenza delle misure di sicurezza, vengono disposte indipendentemente dalla commissione di un delitto. La dottrina le descrive quali strumenti di controllo e di repressione nei confronti di soggetti sospettati di attività illecite e nei confronti dei quali non si è ancora raggiunta una prova sufficiente all'applicazione delle misure cautelari vere e proprie. Sono attualmente disciplinate dal D.Lgs. 6.9.2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione). Possono essere sia di carattere personale (ad esempio, l'avviso orale, il foglio di via obbligatorio e la sorveglianza speciale della p.s.) sia di carattere patrimoniale (ad esempio, il sequestro e la confisca). Sono irrogate dal questore, ma per alcune di esse, dall'autorità giudiziaria.

L'art. 70 D.Lgs. cit. prevede la possibilità di "sanare" le conseguenze negative delle misure di carattere personale grazie all'istituto della riabilitazione, che si può ottenere decorsi tre anni dalla cessazione della misura di prevenzione, se il soggetto ha dato prova costante ed effettiva di buona condotta. Cessano così tutti gli effetti pregiudizievoli riconnessi alla misura.

## d) non sono interdetti o inabilitati

---

L'interdizione e l'inabilitazione sono istituti a seguito dei quali un soggetto viene limitato della capacità di agire ed affiancato da un tutore o da un curatore. Ciò si verifica in caso di impossibilità totale o parziale di provvedere ai propri interessi.

## e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari

---

Il protesto è l'atto pubblico attraverso il quale i pubblici ufficiali attestano il mancato pagamento di una cambiale, pagherò cambiario o tratta, oppure di un assegno bancario o postale. Tale evento risulta inserito nel c.d. "Registro informatico dei protesti", la cui competenza è attribuita alle Camere di Commercio. Bisogna, però, distinguere a seconda che si tratti di una cambiale (e cioè di strumento di credito) o di un assegno (e cioè di un mezzo di pagamento).

Per le cambiali, il debitore che, entro 12 mesi dalla data di levata del protesto, ha provveduto al pagamento della cambiale, unitamente agli interessi maturati ed alle spese per il protesto, ha diritto di ottenere la cancellazione dal Registro informatico, presentando apposita istanza alla Camera di Commercio territorialmente competente. Viceversa, se il debitore ha provveduto al pagamento della cambiale **dopo i dodici mesi dalla levata del protesto**, ha diritto di ottenere la cancellazione solo dopo avere ottenuto la riabilitazione ex art. 17 Legge n. 108/1996 con decreto del Presidente del Tribunale. Per la riabilitazione, è necessario non soltanto che il debitore abbia pagato il debito cambiario, ma, altresì, che non abbia subito ulteriori protesti e che sia decorso un anno dalla levata del protesto. Una volta ottenuto il decreto di riabilitazione, l'interessato può presentare istanza di cancellazione dal Registro informatico alla Camera di Commercio territorialmente competente.

Per gli assegni bancari e postali, invece, trattandosi di un mezzo di pagamento, a migliore tutela del bene

della fede pubblica, il debitore non può ottenere la cancellazione dal Registro informatico se non ai sensi dell'art. 17 cit.

## **f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado**

---

## **g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale**

---

Gli amministratori dovranno soddisfare due requisiti fondamentali:

- aver svolto un corso di formazione iniziale
- svolgere formazione periodica annuale.

Tali prescrizioni sono lodevoli e si allineano ad una qualificazione “professionale” della figura dell'amministratore.

A tal proposito il Governo ha emanato il D.L. “Destinazione Italia” 23 dicembre 2013 n. 145 demandando al Ministero della giustizia la determinazione dei **requisiti per l'esercizio dell'attività di formazione e per le modalità di svolgimento della formazione medesima.**

Il Ministro della giustizia, con il regolamento n. 140/2014 che entra in vigore il 9 ottobre 2014, è intervenuto a dettare le **regole relative all'obbligo di formazione**, tutti i dettagli nell'articolo: [Come Diventare amministratore di condominio e la formazione periodica.](#)

## **2 . Esenzioni particolari previste dall'art. 71bis disp. att.ve c.c.**

- Se l'amministratore è nominato fra i condomini dello stabile non sono necessari i requisiti di cui alle lettere f) e g).
- A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.



### 3. Incarico conferito alla società

La possibilità per le società di essere nominate amministratore di condominio, già riconosciuta dalla giurisprudenza, viene oggi formalmente accolta dalla riforma del condominio.

In particolare, l'art. 71bis disp. att.ve c.c. dispone che *“Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, 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”*.

Il venir meno dei requisiti per le figure ivi identificate comporterà la cessazione dell'incarico, come accade per le persone fisiche che ricevano la nomina di amministratore.

## 4. L. 4/2013 sulle Professioni non Regolate e amministrazione condominiale

È opportuno richiamare i punti cardine della L. 4/2013 sulle Professioni non Regolate rispetto alla figura dell'Amministratore di Condominio:

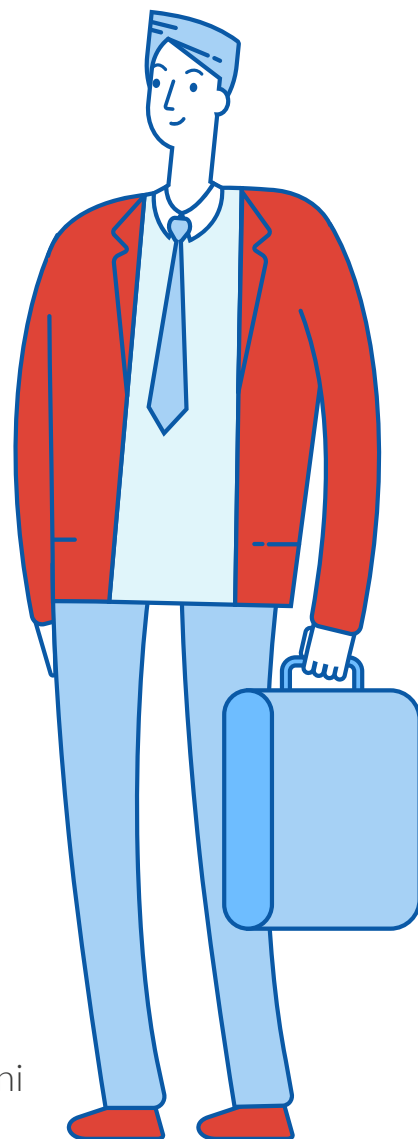
- L'articolo 1 prevede che la legge in esame disciplini le professioni non organizzate in ordini e collegi. Con l'espressione "professione" si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o, comunque, con il concorso di questo (rimangono escluse le attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi).
- Chiunque svolga una delle professioni di cui al comma 2 contraddistingue la sua attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con espresso riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della presente legge. L'inadempimento rientra tra le pratiche commerciali scorrette ed è sanzionato ai sensi del codice del consumo.
- L'esercizio della professione è fondato sull'autonomia, sulle competenze, sulla correttezza, sulla specializzazione dell'offerta e dei servizi e sulla responsabilità del professionista; tali elementi sottolineano la necessità per l'amministratore di diventare vero professionista che cura la sua formazione e segue, al di là dell'appartenenza ad una associazione, un codice deontologico di comportamento nei confronti dei propri clienti e dei propri colleghi.
- L'articolo 2 prevede la possibilità di costituire associazioni professionali che promuovano la formazione permanente dei propri iscritti, adottino un codice di condotta, vigilino sulla condotta professionale degli associati e stabiliscano le sanzioni da irrogare agli associati. Gli articoli 3, 4 e 5 riguardano l'attività delle associazioni, mentre l'articolo 7 riguarda la possibilità per le associazioni di rilasciare un'attestazione relativa al rispetto, da parte dell'associato, dei requisiti elencati nell'articolo medesimo (ad es. regolare iscrizione all'associazione e possesso dei requisiti necessari all'iscrizione). Tali attestazioni non sono necessarie per l'esercizio della professione, ma possono essere spese quale garanzia nei confronti del consumatore. Nel successivo articolo 8 si obbliga il professionista iscritto all'associazione (e che ne utilizzi l'attestazione) ad informare l'utenza del proprio numero di iscrizione.
- L'articolo 6 rubricato come "autoregolamentazione volontaria" prescrive quanto segue: la presente legge promuove l'autoregolamentazione volontaria e la qualificazione dell'attività dei soggetti che esercitano le professioni di cui all'articolo 1, anche indipendentemente dall'adesione degli stessi a una delle associazioni di cui all'articolo 2. La qualificazione della prestazione professionale si basa sulla conformità della medesima alle norme tecniche Uni.

In sostanza la legge non impone formalmente né l'iscrizione alle associazioni né l'ottenimento di un attestato di conformità alle norme Uni.

**La normativa vigente ha delineato una figura sempre più "professionale" dell'amministratore;** ciò comporterà conseguenze in tema di **responsabilità** (la diligenza media non potrà più essere solo quella del padre di famiglia) ed in tema di **compensi**. Mi auguro che i proprietari di fabbricati – nel loro interesse – inizino a comprendere l'evidente differenza fra chi si propone a tariffe notevolmente (50-60%) al di sotto della media e professionisti che, con fatica, cercano di svolgere in modo serio la professione chiedendo, correttamente, un compenso adeguato.

## Il Software per la Gestione Condominiale più usato in Italia.

Danea Domustudio è il software per la gestione del condominio dedicato all'amministratore professionista. Il gestionale condominiale completo: dalla gestione contabile e fiscale a quella operativa.



**Oltre alla gestione contabile, fiscale e operativa puoi contare su:**

- fattura elettronica per i tuoi condomini
- un'ampia offerta formativa
- MioCondominio: il sito web gratuito per i tuoi condomini

**SCELTO OGNI GIORNO DA OLTRE 10.000 STUDI DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE PROFESSIONISTI**

**Prova Danea Domustudio**

**PROVA GRATIS ORA >**

[Scopri di più su danea.it/software/domustudio/](https://danea.it/software/domustudio/)



Semplifica la vita, migliora il lavoro.