



**CONSIGLIO NAZIONALE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

C.N.D.C.E.C.
REGISTRO UFFICIALE
0004247 - 06/08/2013 - USCITA
Allegati : 0



FM/COO:ac

Roma, -2 AGO. 2013

**Spett. le
Consiglio dell'Ordine dei dottori
commercialisti e degli esperti contabili di
Roma
Piazzale delle Belle Arti, 2
00196 Roma**

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: PO 174-2013_Formazione professionale continua.

Facendo seguito al Vs. quesito del 18 giugno u.s., nel quale si chiede se gli iscritti nell'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili siano obbligati alla formazione iniziale e/o periodica in materia di amministrazione condominiale di cui alla Legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", si osserva quanto segue.

Occorre preliminarmente ricordare che l'attività di amministrazione di condomini, alla luce dell'art. 1, co. 2, lett. a), del D.lgs. n. 139/2005 rientra a pieno titolo tra le attività tipiche della professione di Dottore Commercialista e di Esperto Contabile¹.

L'articolo 25, co. 1, della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha recentemente introdotto l'art. 71 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, nel quale sono elencati i requisiti richiesti per lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio. In particolare, il co. 1, lett. g), prevede che possano assumere l'incarico coloro che abbiano "frequentato un corso di formazione iniziale" e che abbiano svolto "attività di formazione periodica" "in materia di amministrazione condominiale".

Il requisito di cui alla lettera g) non rientra fra quei requisiti la cui perdita comporta, a norma del successivo comma 4, la cessazione dell'incarico. Il mancato adempimento all'obbligo formativo apparirebbe, pertanto, non avere conseguenze sul piano della validità ed efficacia del rapporto di mandato tra amministratore e condominio.

Tutto ciò premesso si ritiene che gli iscritti all'Albo che assumono l'incarico di amministratore siano tenuti allo svolgimento della formazione iniziale e/o periodica in materia di amministrazione

¹ Vd. Art. 1, co. 2, lett. a) D.lgs. n. 139/2005:

"In particolare, formano oggetto della professione le seguenti attività:

a) l'amministrazione e la liquidazione di aziende, di patrimoni e di singoli beni;"

condominiale, che non è invece richiesta in due ipotesi indicate rispettivamente al comma 2 ed al comma 5 del citato articolo 71 *bis*:

- *"qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile"*;
- *"a quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla entrata in vigore della presente disposizione"*. In questo caso però *"resta salvo l'obbligo di formazione periodica"*.

La norma nulla dice circa il contenuto e le modalità di svolgimento della formazione che non sono determinate neppure da una normativa secondaria. Pertanto, il requisito richiesto alla lettera g), co. 1, dell'art. 71 *bis* disp. att. c.c., può considerarsi soddisfatto qualora gli iscritti all'Albo che assumono l'incarico di amministratori di condominio, nell'ambito dello svolgimento della formazione professionale obbligatoria per i dottori commercialisti e gli esperti contabili, abbiano maturato crediti formativi in materia di amministrazione condominiale.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale
Francesca Maione

