

## **Identificazione della professione.**

L'A.IM.A. Amministratori Immobiliari Associati è un'associazione no profit, di amministratori di condominio.

Ai sensi della L. 14 gennaio 2013, n.4 art.1 comma 2:

2. Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini o collegi», di seguito denominata «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, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile, .....

3. Chiunque svolga una delle professioni di cui al comma 2 contraddistingue la propria attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con l'espresso riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della presente legge...

4. L'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista.

L'esercizio della professione di amministratore di condominio, non prevedendo l'iscrizione in appositi ordini o collegi trova rispondenza nella normativa di cui alla legge 4/13 sulle professioni non regolamentate.

La professione di amministratore di condominio, è una professione intellettuale regolamentata dalla L.220/2012 che subordina la nomina al possesso di specifici requisiti professionali e morali previsti agli artt.1129 c.c.,1130c.c.,1130 bis,1131 c.c., e agli artt. 63 disp.att.c.c.,64 disp. att. c.c., 71-bis disp. att.c.c., 71-ter disp.att.c.c. .

La natura giuridica dell'amministratore di condominio è assimilabile a quella del mandatario con rappresentanza e pertanto regolata dal contratto di mandato. In tal senso ora si esprime il quindicesimo comma dell'articolo 1129 c.c.. Per quanto non espressamente disciplinato dall'articolo in commento, i rapporti tra l'amministratore e il condominio sono soggetti, in quanto compatibili, all'applicazione delle norme generali sul mandato. Del resto, la giurisprudenza formatasi sul punto aveva già avuto modo di precisare e ribadire che: "L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato" (Cass.,16 agosto 2000, n.10815, in Giust.civ. Mass., 2000,1796).

L'accettazione dell'incarico deve avvenire in forma scritta con un documento che deve riportare l'onorario convenuto, a pena di nullità, nonché fornire tutte le informazioni anagrafiche e quelle correlate al diritto dei condomini di consultare la documentazione. La nomina del nuovo amministratore spiega efficacia nei confronti dei terzi dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. e con le maggioranze previste dall'art.1136 c.c. .

## Requisiti

L'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla riforma, enumera i requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. In particolare, è fondamentale evidenziare che il nuovo amministratore non deve aver subito condanne per reati che prevedono la reclusione dai 2 ai 5 anni, non deve essere sottoposto a misure preventive o di tutela e non deve essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari. Inoltre, deve essere diplomato e deve aver frequentato corsi di formazione, professionale e periodica. Tuttavia, il possesso dei requisiti professionali non è richiesto all'amministratore che sia stato scelto fra uno dei condomini o che abbia svolto l'attività per almeno un anno nel triennio precedente l'entrata in vigore della nuova legge, salvo l'obbligo di formazione periodica. La perdita di uno degli elencati requisiti morali implica la cessazione dell'incarico.

Inoltre il legislatore della Riforma, recependo la giurisprudenza di legittimità orientamento, ha riconosciuto anche alle *società di cui al Titolo V del Libro V del cod. civ.* la possibilità di essere nominate amministratori condominiali; in tale ipotesi i requisiti devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati a svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta servizi.

Art. 71-bis. - Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che 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;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- 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.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

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.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

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.