LEGGI ED ALTRI ATTI NORMATIVI

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

DECRETO 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.

IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA

Vista la legge 11 dicembre 2012, n. 220;

Visto l'articolo 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie, per come modificato dall'articolo 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici";

Visto l'articolo 1, comma 9, lettera *a)*, del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge del 21 febbraio 2014, n. 9;

Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza del 22 maggio 2014;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei ministri in data 13 giugno 2014;

ADOTTA

il seguente regolamento:

Art. 1.

Oggetto e definizioni

1. Il presente decreto disciplina:

a) i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori condominiali;

b) i requisiti del formatore e del responsabile scientifico.

Art. 2.

Finalità della formazione e dell'aggiornamento

1. Le attività di formazione ed aggiornamento devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici;

b) promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica;

c) accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

Art. 3.

Requisiti dei formatori

1. I formatori devono provare al responsabile scientifico, con apposita documentazione, il possesso dei seguenti requisiti di onorabilità e professionalità:

a) il godimento dei diritti civili;

b) di 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;

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

d) di non essere interdetti o inabilitati;

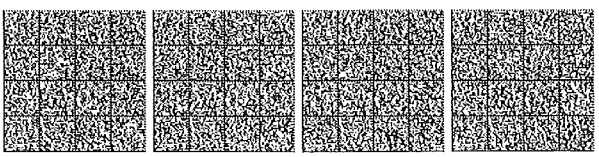
e) di aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento 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) ai sensi dell'articolo 1, lettera *t)*, del decreto ministeriale 7 giugno 2012, n. 76; 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.

Art. 4.

Responsabile scientifico

1. La funzione di responsabile scientifico può essere svolta da 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. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 3 del presente regolamento.

2. Il responsabile scientifico verifica il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori tramite riscontro documentale, e verifica il rispetto dei contenuti di cui al successivo articolo 5, comma 3, del presente regolamento, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica. Il responsabile scientifico attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.



Art. 5.

Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento

1. Il corso di formazione iniziale si svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche.

2. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il 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.

3. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali:

a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore;

b) 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;

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

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

e) 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;

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

g) le tecniche di risoluzione dei conflitti;

h) l'utilizzo degli strumenti informatici;

i) la contabilità.

4. 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.

5. Il corso di formazione e di aggiornamento può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Roma, 13 agosto 2014

Il Ministro: ORLANDO

Visto, *il Guardasigilli:* ORLANDO

Registrato alla Corte dei conti il 16 settembre 2014
Ufficio controllo atti P.C.M. Ministeri giustizia e affari esteri, reg.ne - prev. n. 2489

NOTE

AVVERTENZA:

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto dall'amministrazione competente per materia, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Note alle premesse:

— La legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante: "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" è pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* 17 dicembre 2012, n. 293.

— Si riporta il testo dell'art. 71-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie:

«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 condominii 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.».

— Si riporta il testo del comma 9, lettera *a)* dell'art. 1 del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145 (Interventi urgenti di avvio del piano "Destinazione Italia", per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015):