

Sede Provinciale di Udine

Corso di Formazione Periodica
Aggiornamento Annuale
art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 23 ottobre 2026 online

Avv. Alvise Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

La certificazione dell'amministratore professionista.

Il principio della prorogatio, limiti e interpretazioni.

La privacy condominiale nei profili teorici e pratici.

La certificazione dell’amministratore professionista.

Il principio della prorogatio, limiti e interpretazioni.

La privacy condominiale nei profili teorici e pratici.



Sede Provinciale di Udine

Corso di Formazione Periodica
Aggiornamento Annuale
art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 23 ottobre 2026 online

Avv. Alvise Cecchinato
www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

Il principio della prorogatio, limiti e interpretazioni

Condominio, addio poteri: l'amministratore scaduto non può operare

Autore: **Angelo Greco** • 5 Settembre 2026 • 4 min



> ***La Cassazione cancella la proroga nel condominio: l'amministratore scaduto perde i poteri. Stop alla gestione ordinaria, ammessi solo atti urgenti.***

Se il mandato dell'amministratore di condominio scade, i suoi poteri finiscono in quel preciso istante. La Corte di Cassazione cancella decenni di abitudini e azzera la proroga automatica dell'incarico. Chi perde il posto per scadenza, revoca o dimissioni non può più gestire il palazzo e deve limitarsi alle sole emergenze.

DURATA DELL'INCARICO: ART. 1129 C.C.

testo originario:

Comma 2: *L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea*

testo novellato dalla L. 220/2012 = VIGENTE

Comma 10: ***L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.*** *L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*

Comma 8: ***Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto*** *alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e* ***ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi***

CS ANACI ROMA 2015, in "Dossier Condominio 147/2015:



O.D.G.

tesi del "sine die", salvo dimissioni o revoca (CS Anaci Roma 2015):

l'anno successivo a quello della nomina e tutti i seguenti: non si mette punto all'odg salvo intenzione di dimettersi o richiesta di revoca

tesi dell'1+1", salvo dimissioni o revoca (giurisprudenza prevalente):

l'anno successivo a quello della nomina (secondo): non si mette punto all'odg salvo intenzione di dimettersi o richiesta di revoca

l'anno ancora successivo (terzo): si mette punto all'odg con la conferma o la nomina

l'anno ancora successivo (quarto): come il secondo, e così di seguito

prassi ancora più prudente (consigliata)

l'anno successivo a quello della nomina (secondo): si mette punto all'odg con scritto *"incarico Amministratore: rinnovo ex lege (art. 1129 comma 10 c.c.)"*, quindi l'amministratore fa a verbale la comunicazioni di rito, e se occorre spiega che non va fatta votazione, ma presa d'atto (che si è verificato il rinnovo automatico per legge, in difetto di dimissioni o revoca)

l'anno ancora successivo (terzo): si mette punto all'odg con la conferma o la nomina

l'anno ancora successivo (quarto): come il secondo, e così di seguito

MAGGIORANZA

articolo 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

Comma 4: *Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore ... devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo*

Comma 2: *Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*

quindi: devono votare a favore

- **TESTE**: la maggioranza dei presenti, personalmente o per delega (metà più uno)
(altrimenti la delibera non è approvata)

- **MILLESIMI**: che corrispondano ad almeno metà del valore (500/1000)
(altrimenti la delibera è invalida)
(vizio di annullabilità, sanabile con la mancata impugnazione nei 30 gg., vedi in generale Cass. S.U. 4806/05 e 9839/21, e vedi in particolare Cass. 10361/25 sui quorum)

n.b.: qualsiasi nomina (infondatezza della tesi della sufficienza della maggioranza semplice, 333/1000 in seconda convocazione, per la conferma: vedi Cass. 4269/94, 71/80)

CASSAZIONE 2014: SI' "PROGATIO"

Cassazione civile sez. II, 16/01/2014, n. 821: In tema di condominio negli edifici, **la "prorogatio imperii" dell'amministratore** - che **trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione** - **si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore** e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina.

[Ne consegue che l'amministratore condominiale, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta "prorogatio" rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto sia inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale.]

CASSAZIONE 2019: SI' "PROGATIO"

Cassazione civile sez. VI, 19/03/2019, n. 7699: In tema di condominio negli edifici, **nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera**, **lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari**, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, **sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione**.

[Nella specie, la S.C. ha ritenuto valida la procura alle liti rilasciata, con riferimento ad un ricorso per decreto ingiuntivo, dall'amministratore di un condominio, nonostante la sua nomina fosse stata contestata per violazione dell'art. 1129, comma 13, c.c.]

CASSAZIONE 2024: DURATA 1 ANNO (365/6 GG.) PIU' 1 ANNO (365 GG.) - N. 1 RINNOVO SOLTANTO

Cassazione civile sez. II 31/10/2024 n. 28196:

agli effetti dell'art. 1129, comma 10, c.c., secondo il quale "(l)'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata", opera, in difetto di espressa convenzione derogatoria, la regola generale per cui il termine si computa secondo il calendario comune ex nominatione dierum, sicché la scadenza si verifica con lo spirare del giorno del mese e dell'anno corrispondente a quello del mese e dell'anno in cui si è verificata la nomina (art. 2963, comma 1, c.c. e art. 155, comma 2, c.p.c.)

perché l'incarico di amministratore possa intendersi rinnovato per un anno, agli effetti dell'art. 1129, comma 10, c.c., è necessario che la delibera originaria di nomina non fosse nulla per contrarietà all'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile, dovendosi negare la possibilità di una rinnovazione tacita dell'incarico, in applicazione del principio quod nullum est nullum producit effectum, posto che, altrimenti, si perverrebbe al risultato di eludere i requisiti dettati da quest'ultima disposizione a tutela degli interessi generali della collettività.

[È peraltro infondato l'assunto di base del ricorrente, secondo il quale dalla nullità della nomina o del rinnovo dell'incarico dell'amministratore discenderebbe una nullità per propagazione di tutti gli atti da questo curati, e quindi anche delle delibere approvate medio tempore dall'assemblea. Al contrario, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore di condominio, devono ritenersi legittimi gli atti dapprima compiuti dallo stesso, se correlati di fatto ai poteri di gestione essenziali e/o indifferibili riguardanti i condomini ed i terzi e all'esigenza di salvaguardare la continuità amministrativa e di tutelare l'affidamento (arg. da Cass. n. 7699 del 2019)]

CASSAZIONE 2026 - GENNAIO: "PROGATIO" AMPLISSIMA

Cassazione civile sez. II, 8/01/2026, n. 424

Poteri dell'amministratore di condominio dimissionario in prorogatio dopo la riforma del 2012 e ambito applicativo dell'art. 1129, comma 8, c.c

Sentenza | Documenti correlati | Volumi correlati

In tema di condominio, l'amministratore dimissionario o cessato dall'incarico conserva, in regime di *prorogatio*, tutte le attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., ivi comprese la predisposizione e sottoposizione all'assemblea del bilancio preventivo, la riscossione dei contributi e la percezione del compenso deliberato, anche dopo la riforma di cui alla l. n. 220/2012, salvo diversa manifestazione di volontà dell'assemblea; la previsione dell'art. 1129, comma 8, c.c., secondo cui, alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto a svolgere le sole attività urgenti senza diritto ad ulteriori compensi, non attiene alla limitazione dei poteri in *prorogatio* ma disciplina soltanto la responsabilità dell'amministratore rispetto alle attività urgenti poste in essere dopo la cessazione effettiva, senza che sia intervenuta proroga assembleare o presunta.

CASSAZIONE 2026 - MARZO: "PROGATIO" LIMITATISSIMA

Cassazione civile sez. II, 26/03/2026, n. 7247

Dopo la cessazione dell'incarico l'amministratore può compiere esclusivamente atti urgenti necessari alla continuità gestionale

Sentenza | Documenti correlati | Volumi correlati

Comunione e condominio - Condominio negli edifici - Amministratore, nomina e revoca --- Cessazione dell'incarico - art. 1129, comma 8, c.c., come modificato dalla l. n. 220 del 2012 - Applicabilità ai rapporti in corso al momento dell'entrata in vigore della modifica normativa - Esclusione - Prorogatio - Esclusione - Diritto al compenso - Esclusione - Attività urgenti e indifferibili - Ammissibilità - Fattispecie.

Rigetta, CORTE D'APPELLO CATANIA, 16/11/2023

In tema di **condominio** degli edifici, l'amministratore di **condominio**, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni, ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c., come modificato dalla l. 220 del 2012 - non applicabile ai rapporti giuridici esauritisi prima della sua entrata in vigore - non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, essendo tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le sole attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione del giudice di appello che aveva escluso il compenso in favore di un amministratore, scaduto dall'incarico il 27 settembre 2012, prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina).

CAMBIERA' LA GIURISPRUDENZA ?



Cassazione civile sez. II, 08/01/2026, (ud. 17/10/2024- dep. 08/01/2026) - n. 424

Massime | Documenti correlati | Analizza con AI | Volumi correlati | Sentenze simili

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

composta dai magistrati:

Dott. FALASCHI Milena - Presidente
Dott. PAPA Patrizia - Consigliere rel.
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere
Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere
Dott. GUIDA Riccardo - Consigliere

Cassazione civile sez. II, 26/03/2026, (ud. 25/03/2026- dep. 26/03/2026) - n. 7247

Massime | Documenti correlati | Analizza con AI | Volumi correlati | Sentenze simili

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da:

Dott. SCARPA Antonio - Presidente Rel.
Dott. MACCARRONE Tiziana - Consigliere
Dott. DE GIORGIO Davide - Consigliere
Dott. PIZZELLA Arturo - Consigliere
Dott. RUSSO Maria Ludovica - Consigliera

- conferma della impostazione di Cassazione civile sez. II, 26/03/2026, n. 7247: Cassazione civile sez. II, 26/06/2026, n. 21883 (*La prorogatio dell'amministratore di condominio cessato non comprende il potere di proporre appello, con conseguente inammissibilità del gravame se il difetto è eccepito*)

CAMBIERA' LA LEGGE ?

testo progetti di legge Tosato e Rosso

Comma 10: *L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato ~~per eguale durata~~ automaticamente di anno in anno fino a che non intervenga revoca o siano state presentate le sue dimissioni. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*

Comma 8: Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio entro e non oltre trenta giorni dalla cessazione dell'incarico (progetto Tosato) / entro il termine fissato dall'assemblea al momento del conferimento dell'incarico, non inferiore in ogni caso a trenta giorni dalla cessazione (progetto Rosso) e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni ~~senza diritto ad ulteriori compensi~~, con diritto a compensi proporzionali fino a un massimo di un dodicesimo dell'ultimo compenso annuale deliberato dall'assemblea

CAMBIERA' LA LEGGE ?

richiesta modifica Anaci (audizione 8.10.2026)

Comma 8: *Entro trenta giorni dalla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a consegnare al nuovo amministratore tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini. Nel caso in cui l'assemblea non nomini il nuovo amministratore, l'amministratore cessato dall'incarico è tenuto a convocare un'assemblea da tenersi entro i successivi 30 giorni e se anche in tale occasione non dovesse essere nominato il nuovo amministratore si applica il comma 1 (Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore ~~dimissionario~~ cessato dall'incarico) con diritto del ricorrente a rivalersi per le spese legali nei confronti del condominio. Sino alla consegna della documentazione l'amministratore cessato dall'incarico continuerà a curare la gestione del condominio con diritto al compenso in misura proporzionale al periodo gestito*

NEL FRATTEMPO: E' GRAVE ?

- rischio **nessun compenso**

Cassazione civile sez. II, 26/03/2026, n. 7247: alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni ... né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta

n.b.: nella specie, la S.C. ha confermato la decisione del giudice di appello che aveva escluso il compenso in favore di un amministratore

- rischio **possibili responsabilità**

Cassazione civile sez. II, 26/03/2026, n. 7247: alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni ... non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c. ... essendo tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le sole attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore

n.b.: nella successiva (Cassazione civile sez. II, 26/06/2026, n. 21883), la S.C. ha affermato che la prorogatio dell'amministratore di condominio cessato non comprende il potere di proporre appello, con conseguente inammissibilità del gravame se il difetto è eccepito

articolo 1131 c.c. (*Rappresentanza*): Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi

articolo 1398 c.c. (*Rappresentanza senza potere*): Colui che ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli, è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per avere confidato senza sua colpa nella validità del contratto.

NEL FRATTEMPO: COSA FARE ?

- solo scarsa partecipazione all'Assemblea

Assemblea mista, in presenza e in videoconferenza

(art. 66 disp. att. c.c.)

Delibera di nomina dichiarata approvata nonostante il mancato raggiungimento del quorum, salva impugnazione

(vedi Cass. 10361/25: mancanza dei quorum = causa di annullabilità > quindi si sana se nessuno impugna nei 30 gg.)

- anche volontà di cambiare l'Amministratore

Dimissioni

Ricorso ex art. 1129 comma 1 c.c.



Sede Provinciale di Udine

Corso di Formazione Periodica
Aggiornamento Annuale
art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 23 ottobre 2026 online

Avv. Alvise Cecchinato
www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

La certificazione dell'amministratore professionista

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari - Poste italiane spa - spedizione in abbonamento postale 70% - dcb Roma

periodico mensile - euro 4,00

AMMINISTRARE Immobili

Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari



ANACI

settembre 2026 | numero 307
anno XXX



DISTINGUITI SUL MERCATO

LA CERTIFICAZIONE UNI 10801:2024

È IL VALORE AGGIUNTO

DIVENTA UN **PROFESSIONISTA CERTIFICATO** SECONDO LA **NORMA UNI 10801:2024**

CERTIFICA LE TUE COMPETENZE SECONDO LA NORMA UNI 10801:2024
DIMOSTRANDO LA TUA PREPARAZIONE E CONTRIBUISCI
A **RENDERE ANCORA PIÙ GRANDE ANACI!**

ANACI

FONTI PRINCIPALI
DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

(- CODICE CIVILE PRECEDENTE = CODICE “PISANELLI” DEL 1865)
(= Regio Decreto 25 giugno 1865, n. 2358) (> artt. 562-564)

(- LEGGE SPECIALE DEL 1934)
(= Regio Decreto 15 gennaio 1934, n. 56) (> artt. 1-35)

- CODICE CIVILE VIGENTE = CODICE “GRANDI” DEL 1942
= Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262
> artt. 1117-1139 codice civile (capo sul condominio negli edifici)
> artt. 1100-1116 codice civile (capo sulla comunione in generale)
- DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE
= Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318
> artt. 61-72; 155-155-bis (norme su comunione e condominio)

- L 220/2012 = RIFORMA DEL 2012
= Legge 11 dicembre 2012, n. 220
es. art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore = prima: 107 parole, 4 commi > dopo: 951 parole, 16 (?) commi
es. art. 1130 Codice Civile, Attribuzioni dell'amministratore = prima: 98 parole, 4 numeri > dopo: 491 parole, 10 numeri

- RIFORMA BIS DEL ... ? = PROGETTO GARDINI; PROGETTO TOSATO, PROGETTO ROSSO)

PROGETTO GARDINI:
presentato 11.11.25
ritirato 16.2.26

PROGETTO TOSATO:
presentato il 24.2.25
PROGETTO ROSSO:
presentato il 19.5.26

audizione ANACI: 8.10.26
i due ultimi progetti, simili, verranno riuniti

NORMATIVE IMPORTANTI
PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

(- RIFORMA DEL 2012:
modifica art. 1129 c.c. = mandato > professione
nuovo art. 71 bis d.a.c.c. = requisiti > formazione)

- L 4/2013
Disposizioni in materia di professioni non organizzate.

- DM 140/2014
Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonchè dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali

- UNI 10801

(- RIFORMA BIS DEL ... ? = PROGETTO GARDINI; PROGETTO TOSATO, PROGETTO ROSSO)

PRINCIPALI PROFESSIONI ORDINISTICHE	PRINCIPALI PROFESSIONI EX LEGGE 4/2013
Area Giuridica: Avvocati, Notai	Servizi Immobiliare e Casa: Amministratori di condominio, Home stager, Arredatori d'interni, Periti di stima/Valutatori immobiliari non iscritti ad albi tecnici
Area Economica: Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, Consulenti del Lavoro, Attuari	Servizi Aziendali, Fiscali e Manageriali: Tributaristi e consulenti fiscali non iscritti all'albo dei commercialisti, Project manager, Esperti in gestione dell'energia (EGE), Controller e consulenti di direzione aziendale
Area Sanitaria: Medici Chirurghi e Odontoiatri, Farmacisti, Veterinari, Psicologi e Psicoterapeuti, Biologi, Chimici e Fisici, Infermieri, Ostetriche, Fisioterapisti	Digital, Innovazione e Comunicazione: Social media manager, Web designer, SEO specialist, Digital marketing manager, Data analyst, Software developer / Web developer
Area Tecnica: Ingegneri, Architetti, Geometri, Geologi, Periti Industriali, Dottori Agronomi e Forestali, Periti Agrari, Agrotecnici	Benessere, Coaching e Sviluppo Personale: Mental coach, Business coach, Counselor, Naturopati, Operatori olistici, Pedagogisti
Area Informazione: Giornalisti	Sicurezza, Qualità e Ambiente: Responsabili del servizio di prevenzione e protezione (RSPP/ASPP non iscritti ad albi), Auditor dei sistemi di gestione qualità/ambiente, Consulenti ambientali
Area Sociale: Assistenti Sociali.	Servizi Linguistici, Culturali e Sociali: Mediatori culturali, Mediatori civili e commerciali, Traduttori e interpreti, Grafologi, Guide ambientali escursionistiche

LA LEGGE 4/2013

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROFESSIONI NON ORGANIZZATE

art. 1, Oggetto e definizioni ... 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, delle professioni sanitarie e relative attività tipiche o riservate per legge e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative. ...

art. 2, Associazioni professionali ... 7. L'elenco delle associazioni professionali di cui al presente articolo e delle forme aggregative di cui all'art. 3 che dichiarano, con assunzione di responsabilità dei rispettivi rappresentanti legali, di essere in possesso dei requisiti ivi previsti e di rispettare, per quanto applicabili, le prescrizioni di cui agli articoli 5, 6 e 7 è pubblicato dal Ministero dello sviluppo economico (MISE; ora Ministero delle Imprese e del Made in Italy, MIMIT) nel proprio sito internet, unitamente agli elementi concernenti le notizie comunicate al medesimo Ministero ai sensi dell'art. 4, comma 1, della presente legge. ...

https://www.mimit.gov.it/index.php/it/mercato-e-consumatori/professioni-non-organizzate

LA LEGGE 4/2013

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROFESSIONI NON ORGANIZZATE

art. 7, Sistema di attestazione

> ATTESTATO RILASCIATO DALLA ASSOCIAZIONE

art. 9, Certificazione di conformità a norme tecniche UNI

> CERTIFICAZIONE RILASCIATA DA ENTE

Le norme tecniche UNI sono documenti che definiscono gli standard qualitativi, di sicurezza, di prestazione e di competenza per prodotti, processi, servizi e professioni. Sono elaborate dall'UNI (Ente Italiano di Normazione), un'associazione privata senza scopo di lucro riconosciuta dallo Stato italiano e dall'Unione Europea, che funge da organismo nazionale di normazione.

Per la professione di amministratore di condominio: **UNI 10801:2024** *(Attività professionali non regolamentate - Amministratore di condominio - Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità) - 11 aprile 2024 - € 85,00*

UNI 10801: "Attività professionali non regolamentate – Amministratore di condominio – Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità"

- prima edizione (UNI 10801:1998): approvata e pubblicata per la prima volta nel 1998.

- seconda edizione (UNI 10801:2016): approvata e pubblicata il 10 novembre 2016 per adeguare la figura ai requisiti introdotti dalla Riforma del Condominio (L. 220/2012) e alla Legge sulle professioni non organizzate (L. 4/2013).

- terza edizione (UNI 10801:2024): è la versione attualmente in vigore, entrata ufficialmente in vigore l'11 aprile 2024.

Art. 7

Sistema di attestazione

1. Al fine di tutelare i consumatori e di garantire la trasparenza del mercato dei servizi professionali, le associazioni professionali possono rilasciare ai propri iscritti, previe le necessarie verifiche, sotto la responsabilità del proprio rappresentante legale, un'attestazione relativa:

a) alla regolare iscrizione del professionista all'associazione;

b) ai requisiti necessari alla partecipazione all'associazione stessa;

c) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione;

d) alle garanzie fornite dall'associazione all'utente, tra cui l'attivazione dello sportello di cui all'art. 2, comma 4;

e) all'eventuale possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista;

f) all'eventuale possesso da parte del professionista iscritto di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI.

2. Le attestazioni di cui al comma 1 non rappresentano requisito necessario per l'esercizio dell'attività professionale.

Art. 9

Certificazione di conformità

a norme tecniche UNI

1. Le associazioni professionali di cui all'art. 2 e le forme aggregative di cui all'art. 3 collaborano all'elaborazione della normativa tecnica UNI relativa alle singole attività professionali, attraverso la partecipazione ai lavori degli specifici organi tecnici o inviando all'ente di normazione i propri contributi nella fase dell'inchiesta pubblica, al fine di garantire la massima consensualità, democraticità e trasparenza. Le medesime associazioni possono promuovere la costituzione di organismi di certificazione della conformità per i settori di competenza, nel rispetto dei requisiti di indipendenza, imparzialità e professionalità previsti per tali organismi dalla normativa vigente e garantiti dall'accreditamento di cui al comma 2.

2. Gli organismi di certificazione accreditati dall'organismo unico nazionale di accreditamento ai sensi del regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008, possono rilasciare, su richiesta del singolo professionista anche non iscritto ad alcuna associazione, il certificato di conformità alla norma tecnica UNI definita per la singola professione.

LA FORMAZIONE E' OBBLIGATORIA ATTESTAZIONE E CERTIFICAZIONE ?

- l'attestazione no (art. 7 ultimo comma)
- la certificazione tantomeno, ma ...

possibile riforma, vedi progetto Tosato, *Modifiche dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore di condominio*: *All'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al primo comma, dopo la lettera g) è aggiunta, in fine, la seguente*: «***g-bis) che hanno conseguito la certificazione secondo la norma tecnica UNI 10801:2024, qualora amministrino stabili con bilanci di esercizio superiori ad euro 100.000,00 o stabili costituiti da più di cinquanta unità immobiliari***»; b) il secondo comma è abrogato.

p.s.: il progetto Gardini era molto diverso: oltre a prevedere un elenco nazionale, sia degli amministratori che dei revisori, per gli amministratori richiedeva il *diploma di laurea, anche triennale, in materie economiche o giuridiche*, mentre ai revisori richiedeva di essere *certificati secondo le norme tecniche dell'Ente italiano di normazione (UNI)*

LA FORMAZIONE OBBLIGATORIA

art. 71-bis d.a.c.c.: 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.

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.

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.



Avv. Alvise Cecchinato www.cecchinatogeremiaavvocati.com cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com