15 giugno 2015 11:36

Formazione amministratori di condominio, scegliere bene per evitare sorprese

di Alessandro Gallucci

L'organizzazione di corsi di formazione iniziale per amministratori di condominio rappresenta uno dei maggiori business sulla formazione professionale che si sta sviluppando in questi ultimi anni.
Il tutto nasce dall'approvazione della legge n. 220/2012, la così detta riforma del condominio, che ha stabilito la necessità della frequenza di un corso di formazione iniziale per l'assunzione degli incarichi di amministrazione condominiale da parte di chi ha iniziato quell'attività a partire del 2013.
Ricordiamo che è esentato dalla frequenza di questo corso il così detto amministratore interno e chi ha amministrato per almeno un anno nel triennio 18 giugno 2010 – 18 giugno 2013.
Fino all'entrata in vigore del d.m. n. 140/2014 (dedicato per l'appunto alla disciplina dei corsi di formazione e dei formatori in tale materia), è stato un proliferare di corsi più o meno utili.
Dopo il 9 ottobre 2014 (data di entrata in vigore del decreto ministeriale) la situazione è leggermente cambiata anche se la scelta del corso migliore resta sempre un'attività molto delicata; l'assenza di uno specifico sistema di controlli preliminari e di sanzioni da parte del Ministero della Giustizia, rende seriamente complicato ottenere il rispetto di un provvedimento (il d.m. n. 140/2014) già di per sé molto lacunoso.
Il problema sta nel fatto che moltissimi operatori del mercato della formazione non hanno la benché minima cognizione di causa della materia condominiale e altrettanti attori del settore condominiale utilizzando questi corsi come forma di finanziamento della propria attività, senza badare molto al contenuto ed allo scopo reale che, ricordiamolo, dovrebbe essere quello di immettere sul mercato persone preparate.
Non è raro, per chi si approccia al settore, imbattersi in associazioni di categoria che dell'associazione hanno soltanto la forma giuridica, ma che in realtà sono vere e proprie aziende il cui fine ultimo non è l'azione per la tutela dei diritti dell'associato o l'ausilio alla sua attività professionale, ma altro, leggasi utile (1) .
Come scegliere, allora, il corso di formazione iniziale da seguire e chi evitare a priori?
In un precedente approfondimento sull'argomento abbiamo evidenziato che rispetto ai corsi di formazione iniziale non è da escludersi, anzi in alcuni casi è certo, che a questi contratti debbano applicarsi le norme previste a tutela dei consumatori (2)
Quando si applicano queste norme? Sicuramente quando lo scopo di chi decide di frequentare il corso non è iniziare l'attività di amministratore condominiale, ma lo vuole seguire per cultura personale. Sono le stesse associazioni di categoria (ed enti di formazione) ad affermare che i corsi sono aperti anche ai condòmini che vogliono imparare a difendersi dall'amministratore di cui non si fidano o comunque per ampliare il proprio bagaglio di conoscenza specialistica. Anche in altre circostanze, comunque, non è si può escludere a priori l'applicazione di questa disciplina. Come dire: bisogna valutare caso per caso.
È bene quindi che dichiariate per iscritto all'organizzatore del corso l'intenzione con la quale vi state iscrivendo al corso. Se questo dovesse rifiutarla chiedendovi di dichiarare, contrariamente al vero, che state frequentando il corso per iniziare l'attività di amministratore, meglio lasciarlo perdere: chi non vuole applicare le norme dettate per la tutela del consumatore (davanti ad un consumatore) è soggetto da evitare.
Quando si applica la disciplina prevista a tutela del consumatore? Due esempi:
a) nell'ipotesi di corsi on-line, acquistati fuori dai locali commerciali (o fuori dalle sedi di associazione) e in internet, è necessario che sia previsto il diritto di recesso a favore del consumatore. Non prevederlo non vuol dire escluderlo, ma commettere un illecito sanzionabile a livello amministrativo, salvo il diritto di esercitarlo comunque ove ne ricorrano le condizioni;
b) nell'ipotesi di corso con lezioni frontali è bene evitare quelle organizzazioni che richiedono acconti senza prevedere un data certa per l'inizio del corso o quanto meno una data entro la quale poter recedere se il corso non

è iniziato. Gli enti e le associazioni che nel modulo d'iscrizione prevedono che "l'avvio del corso potrà essere prorogato dall'organizzatore a suo insindacabile giudizio", senza consentire al consumatore di svincolarsi, impongono una condizione vessatoria come tale punibile con una sanzione amministrativa e di per sé inefficace. Ciò, a determinate condizioni, vale anche se ad acquistare non è un consumatore.
Diffidate, infine, da quegli enti associativi che, messi a conoscenza della vostra intenzione di partecipare al corso per motivi di cultura personale, vi chiedano pedantemente, o addirittura impongano, l'iscrizione all'associazione per uno o più anni. Questo modo di fare è il classico espediente per accaparrarsi un'entrata economica. Se l'iscrizione non è voluta, chi organizza il corso può scomputarla dalla quota e se non lo fa, è meglio girare al largo e cercare altri corsi. Se, poi, l'iscrizione è gratuita, fate in modo che tempi e modalità di recesso dal vincolo associativo siano chiaramente indicati nel contratto o comunque rifiutatela; se non possibile e proprio non volete sapere d'iscrivervi, cambiate aria.
Requisiti dei formatori e dei responsabili scientifici. Il decreto ministeriale n. 140/2014 specifica che solamente alcune persone possono assumere l'incarico di formatore e/o di responsabile scientifico. In breve: l'ente formatore sceglie il responsabile scientifico che ha il compito di certificare la rispondenza del corso ai criteri indicati per il suo svolgimento (in termini di forma e contenuto), nonché l'onorabilità e la competenza dei formatori.
Evitate come la peste quegli enti che nelle varie iniziative di promozione dei corsi non indicano quanto meno il nome del responsabile scientifico ed il programma dettagliato del corso o comunque che se ne escano con soluzioni del genere "responsabile scientifico, formatore e argomenti del corso verranno comunicati direttamente ad iscrizione avvenuta". Non si acquistano scatole chiuse e questo comportamento è indice di grave improvvisazione da parte di chi organizza. Chi acquista sta comprando un corso e ha diritto di sapere come e da chi esso è tenuto, essendo tali informazioni parte fondamentale del contratto; ciò tanto che a concluderlo sia un consumatore, tanto che sia chi vuole esercitare l'attività di amministrazione condominiale.
Ultimo elemento, non fondamentale, ma comunque da valutare è rappresentato dall'organizzazione dell'ente il corso. Se si tratta di una società è chiaro lo scopo di lucro e quindi c'è poco da comprendere: chi organizza il corso lo fa anche e soprattutto per ottenere un utile e quindi è sufficiente che rispetti le regole che abbiamo appena indicato.
Se si tratta di associazione è bene comprendere se i responsabili locali, quelli con i quali solitamente ci si interfaccia, siano organi delle associazioni o più semplicemente dei mandatari o collaboratori. Nulla d'illegale per carità, ma a differenza di un delegato locale, che ha il compito di promuovere l'attività associativa (che è per legge no-profit), il mandatario ha lo scopo principale di compiere atti giuridici per conto del suo rappresentato e quindi nel caso specifico di vendere corsi per averne un ritorno economico. Per capire come sono strutturate le associazioni, basta guardare i loro siti internet (non mancano quelle che cercano "agenti mandatari" o che parlano genericamente di collaboratori, un dirigente locale è un associato e non è collaboratore o mandatario). La specificità delle associazioni professionali di categoria, così come individuate dalla legge n. 4 del 2013, richiederebbero altra organizzazione.
Così fosse sebbene non sia necessario evitarle come per gli altri motivi, è comunque utile sapere che in alcuni casi questo modo di operare è il preludio a continue future sollecitazioni ad acquistare altri servizi, venduti sempre da quella compagine associativa e che la forma associativa è stata scelta forse più per motivi fiscali che per i reali scopi cui dovrebbero dedite le associazioni.
Ricordiamo che anche la frequenza del corso finalizzata all'esercizio probabile (futuro e non certo) dev'essere considerata soggetta alla disciplina del codice del consumo (si pensi agli studenti universitari).
Chiediamo, infine, a tutti gli operatori del settori di rispettare i diritti dei corsiti adottando quelle poche indicazioni che abbiamo fornito in questo approfondimento: si tratta di accorgimenti utili e doverosi; utili perché consentono un rapporto contrattuale corretto e trasparente e doverosi perché comunque imposti dalla legge.

(1) vedi qui (http://www.fiscooggi.it/dalle-regioni/campania/articolo/salerno-ristoranti-%E2%80%9Ctravestiti%E2%80%9D-associazioni)
(2) vedi qui (http://www.aduc.it/articolo/amministratori+condominiali+formazione+iniziale_23144.php)