

2 luglio 2021 11:13

**Il Condominio. Società di amministrazione, chi deve possedere i requisiti?**di [Laura Cecchini](#)**Società di  
amministrazione,  
chi deve  
possedere  
i requisiti?**

Come è noto, la riforma del condominio (Legge n.220/2012) ha espressamente previsto all'art. 71 bis, comma III, Disp. Att. Cod. Civ. che l'incarico di amministratore di condominio può essere conferito anche dalle società di cui al titolo V del libro V del Codice precisando che <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>.

Il Tribunale di Roma (sentenza 16 marzo 2021 n.4665) si occupa della questione, affrontando le censure sollevate da una condomina la quale ha impugnato le tre delibere inerenti la nomina della società di amministrazione chiedendo la nullità delle stesse e, conseguentemente, di tutti gli atti compiuti all'uopo sostenendo che tale sanzione deriva dalla mancata produzione dei titoli abilitativi e della indicazione del compenso in tali occasioni. Ebbene, le problematiche insorte ed occorse nella vicenda de qua, coinvolgono necessariamente l'indagine e la disamina sulla ratio dell'art. 71 bis, comma III, Disp. Att. Cod. Civ. in relazione alla sussistenza dei requisiti per una corretta nomina e, per l'effetto, legittimità degli atti successivi di amministrazione del condominio.

Parimenti, nell'analisi del Tribunale viene valutato se l'assenza dei requisiti di cui alla richiamata norma comporti o meno la nullità della nomina oppure se, una volta accertata tale mancanza, sia unicamente motivo di revoca.

**Società di amministrazione di condominio e requisiti formazione. Iter Giudiziale**

Nella vertenza promossa, la condomina ha sostenuto che l'amministratore nominato non avrebbe mai prodotto alcun titolo abilitativo, né attestati dei corsi di formazione frequentati di cui risulta espressa richiesta nel verbale di assemblea dell'aprile 2018.

Ad avviso della condomina il fatto di non aver presentato detti documenti contestualmente alla intervenuta nomina, e poi in sede di conferma negli anni seguenti, implicherebbe la nullità della stessa e di tutte le delibere adottate nonché il diritto a veder rimborsati i compensi percepiti oltre al risarcimento dei danni.

Si sono costituiti in giudizio il condominio il quale ha lamentato il difetto di legittimazione passiva, così come nonché lo studio di amministrazione, nella persona di Tizia, i quali hanno, comunque, eccetto che dall'art. 71 bis comma III, Disp. Att. Cod. Civ. non si ricava alcun obbligo di produrre i titoli di formazione ed aggiornamento al momento della nomina.

Inoltre, in considerazione della citata norma, nel caso di conferimento di incarico a società di capitali i requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante della stessa, nel caso di specie, esistenti tanto per l'abilitazione che per l'aggiornamento da parte di Tizia la quale, tra l'altro, risulta anche quale amministratore del condominio.

### **Requisiti ex art. 71 bis disp. Att. Cod. Civ.: nullità o revoca?**

Per compiutezza nella trattazione della questione giuridica, certamente propedeutica alla risoluzione della vertenza, occorre evidenziare che l'assolvimento dell'obbligo afferente alla formazione iniziale e successivo aggiornamento rappresenta un adempimento fondamentale che deve essere espletato, nella ipotesi di società di amministrazione, da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori oltre che dai dipendenti che svolgono funzione di amministratori nei confronti dei condominii per i quali la società medesima eroga i propri servizi.

Tanto premesso e ribadito, è doveroso render noto che nella fattispecie in esame, il Tribunale ha, rettamente, ritenuto esistente la legittimazione di Tizia la quale rivestiva la carica di legale rappresentante della società di amministrazione che di amministratore del condominio de quo, che del condominio stante l'avvenuta impugnativa di tre delibere.

Ricordati i requisiti che devono essere posseduti per il corretto esercizio della funzione di amministratore, come individuati ed esplicitati nel caso di società di amministrazione, nel corso del giudizio risultano essere stati ritualmente depositati tutti gli attestati e certificazioni atte a dimostrare che Tizia aveva conseguito i titoli abilitativi e frequentato i corsi di aggiornamento periodico.

Tale prova, quindi, esclude ictu oculi la fondatezza dell'impugnazione.

Nondimeno, è utile entrare nel merito sottolineando che né la norma che interessa né altre prescrivono a pena di nullità la preventiva produzione in assemblea dei titoli ed attestati.

Invero, la esibizione della suddetta documentazione ricorre solo qualora sia manifestata espressa richiesta da parte dei condomini ma, comunque, senza che l'eventuale inadempimento possa essere censurato come motivo di nullità.

Sul punto è confacente far presente come una simile carenza o mancanza possa al più configurare una grave irregolarità tale da poter sostenere una domanda di revoca dell'amministratore per palese violazione dei doveri informativi e, in ogni caso, quale condotta omissiva, tra cui è compresa anche la mancata indicazione del compenso al momento della nomina.

Parimenti, a tale conclusione si perviene anche per ragionamento a contrario.

Sotto tale profilo, con riferimento alla delibera di nomina dell'amministratore ed ai doveri correlati al suo incarico e funzione, una eventuale nullità per inadempimento, come per tutti gli altri obblighi codificati ed al medesimo riferibili, è stata prevista espressamente e non per interpretazione analogica.

Inoltre, non può sfuggire che la nomina della società è intervenuta nel 2014 e la condomina risulta aver chiesto formalmente solo all'assemblea del 2018 i titoli ed attestati, per cui fino al 2018 è certamente corresponsabile.

Per tutte le argomentazioni esposte, il Tribunale ha rigettato la impugnazione con condanna alle spese e competenze di lite in aderenza al principio della soccombenza.

[Scarica Trib. Roma 16 marzo 2021 n. 4665](#)

(da [Condominioweb.com](#))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**