

Il percorso

GLI ENTI

Il decreto non mette limiti o paletti agli enti che potranno svolgere attività di formazione (iniziale e periodica) per gli amministratori di condominio. In ogni caso partono avvantaggiate le associazioni di categoria, che già possiedono strutture adeguate e formatori con requisiti verificabili

IL RESPONSABILE

Il primo passo è la nomina del responsabile scientifico dei corsi, da scegliere tra:

- docenti in materie giuridiche, tecniche o economiche, universitari o delle scuole superiori;
- avvocati;
- magistrati;
- professionisti dell'area tecnica

I REQUISITI

I responsabili devono essere in possesso di una serie di requisiti tra cui il godimento dei diritti civili, l'aver maturato competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di essere alternativamente: docenti universitari o delle superiori, avvocati o magistrati o professionisti dell'area tecnica

I FORMATORI

Il responsabile scientifico controlla i requisiti dei futuri docenti dei corsi, che devono avere gli stessi requisiti di onorabilità e di competenza dei responsabili scientifici e aver conseguito, alternativamente: la laurea (anche triennale); l'abilitazione alla libera professione; la docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche

LA DURATA

Il responsabile deve anche stabilire i contenuti del corso (articolato almeno su 60 ore, di cui 20 di esercitazioni pratiche per la formazione iniziale e su almeno 12 ore), la modalità di partecipazione e il rilevamento delle presenze, anche in caso di corsi telematici (limitati a 20 ore per la formazione iniziale e 4 per quella periodica)

I CONTENUTI

- Compiti e poteri dell'amministratore;
- sicurezza degli edifici, staticità, risparmio energetico, riscaldamento eccetera;
- spazi comuni, regolamenti condominiali, tabelle millesimali;
- i diritti reali e contratti;
- tecniche di risoluzione dei conflitti;
- strumenti informatici

L'ESAME FINALE

Il responsabile scientifico è tenuto, alla fine del corso, ad attestare il superamento di un esame finale da parte di tutti i partecipanti al corso. L'esame verterà sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento: dai poteri dell'amministratore alle regole sugli spazi comuni, dalla sicurezza degli edifici ai diritti reali

Accesso alla professione. Alla firma il regolamento sui requisiti dei docenti, 60 ore di lezione per la formazione iniziale e 12 per la periodica

Amministratori si diventa a scuola

Laureati o tecnici specializzati saranno chiamati a fare da formatori e responsabili dei corsi

Saverio Fossati

Requisiti, contenuti e tempi: il decreto sulla formazione degli amministratori è avviato alla firma del ministro della Giustizia. La legge 220/2012, come modificata dal D.L. 145/2014, ha stabilito che la competenza per definire la formazione spetta alla Giustizia, e il ministero, con rapidità, ha predisposto un testo i cui contenuti «Il Sole 24 Ore» è in grado di anticipare per sommi capi. Da quando la norma entrerà in vigore, chi vorrà iniziare la professione dovrà fare il corso, a meno che non amministri il condominio in cui abita.

La parola chiave è «competenza». Attraverso due strumenti: la selezione di responsabili scientifici e formatori e le materie che dovranno essere oggetto dei corsi, di 60 ore quelli di formazione iniziale e di 12 ore quelli di aggiornamento periodico.

Responsabili scientifici e formatori hanno requisiti analoghi.

Anzitutto quelli di «onorabilità»: godimento dei diritti civili; non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fedeltà 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; non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; non essere interdetti o inabilitati.

Passando ai requisiti «culturali», va detto che per i responsabili

CURRICULUM

Le conoscenze necessarie per insegnare sono provate anche con la pubblicazione di almeno due volumi sul condominio

scientifici (che dovranno poi verificare i requisiti dei formatori e organizzare i corsi) è previsto che siano docenti universitari o di scuola superiore di materie giuridiche, economiche o economiche, avvocati, magistrati o professionisti dell'area tecnica (anche in pensione). Devono poi avere una «competenza specifica» in materia condominiale, che va dimostrata. Per i formatori sono richieste le stesse qualità ma possono svolgere la funzione anche solo dimostrando di possedere una laurea (anche triennale) o di essere iscritti a un albo professionale, sempre fatta salva la «competenza specifica».

Ci sono forse un paio di punti che meritano un approfondimento. Il primo riguarda il requisito della pubblicazione di almeno due volumi dedicati al condominio o alla sicurezza negli edifici. «Il regolamento», spiega Cosimo Ferri, il sottosegretario che ha se-

guito passo passo il decreto - mira a garantire che i formatori, oltre ad avere una più generale preparazione di base, abbiano anche una competenza specifica nella materia condominiale. La preparazione più generale potrà essere dimostrata attraverso il conseguimento di una laurea triennale o di un'abilitazione professionale o di una docenza in materie giuridiche, tecniche o economiche. In aggiunta a questa preparazione generale, vi dovrà essere una competenza più specifica nella materia condominiale, che potrà essere dimostrata, per esempio, per aver svolto in precedenza una attività di amministrazione condominiale o per aver precedentemente partecipato a corsi specifici. Peraltro, i docenti in materie giuridiche, tecniche o economiche potranno dimostrare la loro specifica competenza in materia condominiale anche attraverso le due predette pubblicazioni in materia

QUOTIDIANO DELLA CASA
Focus sui fondi per i mutui della Cassa depositi e prestiti

Sul quotidiano di oggi: i dati sull'uso dei fondi di Cassa depositi destinati a mutui per giovani coppie e famiglie in difficoltà

www.cassaediterritorio.ilssole24ore.com

di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici».

Un altro aspetto da chiarire è nei contenuti dei corsi di formazione. L'elenco del Dm prevede: amministrazione condominiale; sicurezza degli edifici (in particolare staticità, risparmio energetico, impianti idrici, elettrici e ascensori, manutenzione delle parti comuni e prevenzione incendi); spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione spese e tabelle millesimali; diritti reali; contratti (con appalto e lavoro subordinato); tecniche di risoluzione dei conflitti; uso degli strumenti informatici. «Ma questi contenuti - prosegue Ferri - anche se non esaustivi, rappresentano il contenuto minimo obbligatorio dei corsi di formazione, nel senso che il programma formativo dovrà comunque comprenderli, salvo poi prevedere anche contenuti ulteriori purché funzionali

alla completa formazione di un amministratore condominiale».

In ogni caso, uno degli elementi chiave è la liberalizzazione dei corsi, nel senso che non sono previste forme di esclusiva a favore delle associazioni di categoria. «Neppure la legge 4/2010 prevede - puntualizza Ferri - e del resto le norme che hanno portato alla regolamentazione dei corsi per amministratore condominiale sono successive, dunque vanno semplicemente seguite per quanto stabiliscono. Non va dimenticato che la rilevanza dell'attività di amministrazione condominiale e i suoi riflessi sulla società e sulla vita quotidiana di tanti cittadini meritava un trattamento di grande attenzione. D'altro canto, le associazioni di categoria, così come qualsiasi altro ente, potranno comunque organizzare dei corsi nel rispetto delle norme dettate da questo regolamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA