



**Avv. Roberto Tomassoni\***  
Esperto  
condominialista,  
Ordine Avvocati  
Roma

FORMAZIONE

# NULLITÀ DELLA NOMINA PER MANCATA FORMAZIONE

*È nulla per contrarietà a norma imperativa la delibera condominiale che nomina o confermi amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità, inclusa la frequentazione dei corsi obbligatori di formazione, essendo tali requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività*

Avv. Roberto Tomassoni\*



La figura dell'amministratore di condominio riveste un ruolo centrale nella gestione degli interessi della collettività condominiale. Data l'importanza e la complessità dell'incarico, il legislatore ha previsto requisiti specifici di professionalità e onorabilità per chi intenda esercitare tale funzione. Ma cosa succede quando l'amministratore non possiede i requisiti di formazione obbligatori? La questione ha diviso dottrina e giurisprudenza per anni, ma recenti pronunce hanno definitivamente chiarito le conseguenze giuridiche della mancanza di tali requisiti.

## REQUISITI SOGGETTIVI E PROFESSIONALI

L'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stabilisce, tra l'altro, che possono svolgere l'incarico di amministratore coloro che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica. I requisiti di diploma e formazione non sono necessari se l'amministratore è nominato tra i condomini dello stabile. Inoltre, chi aveva già svolto attività di amministrazione per almeno un anno nei tre anni precedenti l'entrata in vigore della norma (18 giugno 2013) è esonerato solo dal corso iniziale, ma deve comunque effettuare l'aggiornamento annuale.

## MANCANZA DI FORMAZIONE

Nel tempo si sono delineate due posizioni interpretative:

- **tesi meno rigorosa (oggi minoritaria):** sosteneva che la mancanza dei requisiti di formazione rendesse la nomina solo revocabile, non nulla. I suddetti requisiti, infatti, tutelerebbero non la collettività generale, ma esclusivamente la collettività condominiale (cfr. Tribunale di Padova, 24 marzo 2017, n. 818).
- **tesi rigorosa (oggi prevalente):** afferma che l'articolo 71-bis è norma imperativa posta a tutela di interessi generali della collettività. Il difetto originario dei requisiti comporta la nullità radicale della delibera di nomina, poiché contraria all'ordine pubblico.

## GIURISPRUDENZA RECENTE PREVALE LA TESI DELLA NULLITÀ

Il punto di svolta si è avuto con la pronuncia della Cassazione civile, sez. II, 31 ottobre 2024, n. 28196 con la quale si è chiarito come:

- **il requisito** della formazione iniziale non è un adempimento formale, ma un presupposto di capacità sostanziale;
- **la nullità** deriva dalla violazione dell'ordine pubblico;
- **l'amministratore** senza requisiti non può chiedere il pagamento del compenso;
- **è nulla** anche la proroga tacita dell'incarico (principio quod nullum est nullum producit effectum).

Recentemente, sul punto, anche la sentenza del Tribunale di Castrovillari del 14 marzo 2025 n. 470 che ha affermato come, nel caso a esso sottoposto:

- **l'amministratore** non aveva frequentato i corsi di formazione periodica;
- **l'articolo 71-bis** delimita chi può assumere incarichi condominiali per ragioni di ordine pubblico;
- **tale norma** è imperativa e inderogabile;
- **la nullità** deriva dal principio generale dell'articolo 1418 c.c. sulla nullità degli atti contrari a norme imperative.

## COMMENTO E CONCLUSIONI

La giurisprudenza recente ha tracciato un percorso chiaro: la formazione iniziale e l'aggiornamento annuale non sono



mere formalità, ma condizioni essenziali per l'esercizio della professione. I requisiti dell'amministratore di condominio non sono opzionali, ma rappresentano un presidio a tutela dell'intera comunità condominiale. L'assemblea, nel momento della nomina o della conferma, non può prescindere dalla verifica del possesso di tutti i requisiti previsti. Ignorarli espone il condominio non solo al rischio di una delibera nulla, ma anche alle conseguenze negative derivanti dall'affidamento della gestione a un soggetto non pienamente qualificato.

1/2  
BF (3387) DA FIR.