

**REGOLAMENTO PER LA FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI ISCRITTI AD F.N.A.-
FEDERAMMINISTRATORI.
APPROVATO DAL COMITATO ESECUTIVO DEL 28/09/2020**

Premessa

Gli Amministratori condominiali iscritti alla F.N.A.-Federamministratori, di seguito denominata FNA, hanno il dovere e l'obbligo di acquisire una specifica competenza tecnica, scientifica e giuridica attraverso la formazione iniziale propedeutica all'esercizio dell'attività professionale e, quindi, di mantenere e migliorare la propria competenza attraverso l'aggiornamento professionale, che è attività volta ad assicurare e garantire le aspettative degli utenti, in ottemperanza alle disposizioni previste dalla Legge 4/2013.

Formazione iniziale ed aggiornamento professionale sono gli strumenti che permettono di creare valore e acquisire competitività sul mercato.

Alla FNA, con sede in Milano, via Ruggero di Lauria, 9 ed al Centro Studi Confappi Fna, con sede in Milano, via Rossetti, 17 è affidato il compito di tutelare l'interesse pubblico al coerente esercizio della professione di amministratore condominiale ed immobiliare e quello di garantire la competenza, la professionalità e l'aggiornamento dei propri iscritti nell'interesse della collettività, in conformità alle norme vigenti in materia.

Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità della formazione degli Amministratori condominiali iscritti ad FNA.

Art. 1

Requisiti per l'iscrizione ad FNA

Sono ammessi all'iscrizione ad FNA coloro che, in possesso dei requisiti di cui all'art.71bis delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, abbiano frequentato un corso di formazione

iniziale organizzato da FNA ovvero coloro che dimostrino di aver esercitato l'attività di amministratore condominiale per almeno un anno nei tre anni precedenti all'entrata in vigore della Legge 220/2012.

Coloro che abbiano frequentato corsi di formazione iniziale organizzati da altre associazioni, enti, istituzioni, organismi pubblici o privati sono ammessi all'iscrizione ad FNA solo all'esito del superamento con profitto di un esame che abbia le stesse caratteristiche dell'esame finale del corso di formazione iniziale organizzato da FNA.

Art. 2

Corsi di formazione iniziale.

Disciplina, durata, contenuto, attestazioni di presenza e di superamento dell'esame finale

Ciascuna sede territoriale può organizzare corsi di formazione iniziale, sulla scorta di un programma univoco obbligatorio prodotto ed aggiornato periodicamente dal Centro Studi Confappi - Fna.

Il corso di formazione iniziale dovrà, in ogni caso, rispettare i seguenti requisiti:

a) ciascun corso avrà durata minima di 72 (settantadue) ore, articolate in moduli didattici, di cui almeno 24 (ventiquattro) ore dedicate ad esercitazioni pratiche (ad es. redazioni di verbali, simulazioni di assemblee, redazione di rendiconti e preventivi, etc.);

b) ciascun corso dovrà obbligatoriamente prevedere dei moduli didattici che abbiano ad oggetto l'approfondimento delle seguenti materie:

- i diritti reali, con particolare riguardo al condominio negli edifici ed alla proprietà edilizia;
- gli spazi comuni, i regolamenti negli edifici, la ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
- i compiti ed i poteri dell'assemblea e dell'amministratore;

- la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici, agli ascensori ed ai montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;
- la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;
- i contratti d'appalto, di locazione e di lavoro subordinato;
- il contenzioso condominiale e le tecniche di risoluzione del conflitto;
- l'utilizzo degli strumenti informatici;
- la contabilità;
- la deontologia professionale, le disposizioni in materia di professioni non organizzate in ordini o collegi.

c) ciascun corso si concluderà con un esame finale, consistente nella redazione di una tesi che tratti adeguatamente un argomento indicato dal Responsabile scientifico; il Responsabile scientifico attesterà il superamento con profitto dell'esame finale;

d) il Responsabile scientifico del corso di formazione iniziale, e dei corsi di aggiornamento, di cui al successivo punto 5, dovrà essere un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o indeterminato, professore di prima o seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado) un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica, che sia in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'art. 4 del DM 140/2014 e successive modifiche ed integrazioni;

e) il Responsabile scientifico individuerà i Formatori ed un Coordinatore del corso, verificando il possesso da parte di questi dei requisiti di cui all'art. 3 del DM 140/2014 e successive modifiche ed integrazioni, tramite riscontro documentale; verificherà la modalità di partecipazione degli iscritti ed il

rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica;

f) il Coordinatore del corso è tenuto a comunicare preventivamente, a mezzo posta elettronica certificata al Ministero della Giustizia, l'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento ed i nominativi dei formatori;

g) presso la sede territoriale che abbia organizzato o promosso il corso sono conservate le attestazioni di presenza di ciascun partecipante oltre che le attestazioni di superamento dell'esame finale e prova documentale dei requisiti dei formatori, che dovrà essere trasmessa in copia cartacea alla Commissione Scientifica Nazionale per la formazione FNA, presso il Centro Studi Confappi – Fna, in Milano, via Rossetti, 17.

Art. 3

Formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio

L'Amministratore condominiale iscritto ad FNA, dopo il conseguimento dell'iscrizione all'associazione, ha l'obbligo di mantenere aggiornata la propria preparazione professionale.

A tal fine egli ha il dovere di partecipare ai corsi di aggiornamento professionale obbligatorio disciplinati dal presente Regolamento secondo le modalità ivi indicate.

Con l'espressione corsi di aggiornamento professionale obbligatorio degli amministratori di condominio si intende ogni attività volta al miglioramento ed al perfezionamento della competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici.

L'Associazione ha lo scopo di promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica oltre che accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per l'esercizio professionale di qualità.

Art. 4

Periodo formativo, durata e contenuto dell'aggiornamento professionale obbligatorio

Ai fini del presente regolamento il periodo formativo ha durata annuale e rappresenta il riferimento temporale per tutti gli amministratori condominiali iscritti ad FNA.

Il primo periodo formativo decorre dall'1 gennaio 2015 e termina il 31 dicembre 2015 e così per gli anni successivi.

Ogni associato deve frequentare, nel corso di ciascun periodo formativo, dei corsi di aggiornamento professionale per un totale di almeno 15 (quindici) ore a seguito delle quali sarà rilasciato attestato di frequenza.

Ogni associato sceglie liberamente gli eventi e le attività formative cui partecipare in relazione alle proprie esigenze professionali, purché almeno 15 (quindici) ore formative abbiano ad oggetto le materie di cui al successivo art. 5 lettera b).

Qualora la sede territoriale presso cui l'associato è iscritto non offra un adeguato programma formativo, l'interessato può partecipare ai corsi di aggiornamento organizzati dalla sede nazionale e, solo in via residuale ed eccezionale, da altre sedi Territoriali o enti diversi, salvo approvazione del Comitato Esecutivo Nazionale Fna, di concerto con il Centro Studi Confappi - Fna che dovranno di volta in volta dare l'autorizzazione, previa richiesta scritta della sede Territoriale o dell'Ente, da indirizzare al Centro Studi Nazionale.

Per il solo primo anno di iscrizione e per i soli associati che nello stesso anno abbiano frequentato il corso di formazione iniziale è facoltà della Comitato Esecutivo Nazionale Fna convertire - ai fini dell'aggiornamento professionale obbligatorio - le ore formative maturate durante il corso di formazione iniziale. A partire dal secondo anno solare ciascun associato è tenuto all'aggiornamento obbligatorio sopra indicato.

Corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio.

Disciplina, durata, contenuto, attestazioni di presenza e di superamento dell'esame finale

Comporta assolvimento degli obblighi di aggiornamento professionale obbligatorio la partecipazione effettiva ed adeguatamente documentata a corsi di aggiornamento, anche se svolti in modalità telematica purché sia possibile il controllo della partecipazione. In tal caso il corsista dovrà rispondere positivamente ai questionari appositamente predisposti.

Ciascuna sede territoriale, nel corso di ogni periodo formativo, dovrà organizzare uno o più corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio.

I corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio dovranno rispettare i seguenti requisiti:

a) il corso di formazione, per una durata minima annuale di ore 15 (quindici) sarà articolato in moduli didattici;

b) ciascun corso tratterà elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici.

Saranno oggetto di approfondimento temi quali:

- i diritti reali, con particolare riguardo al condominio negli edifici ed alla proprietà edilizia;
- gli spazi comuni, i regolamenti negli edifici, la ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
- i compiti ed i poteri dell'assemblea e dell'amministratore;
- la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici, agli ascensori ed ai montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;
- la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone

territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;

- i contratti d'appalto, di locazione e di lavoro subordinato;
- il contenzioso condominiale e le tecniche di risoluzione del conflitto;
- l'utilizzo degli strumenti informatici;
- la contabilità;
- la deontologia professionale, le disposizioni in materia di professioni non organizzate in ordini o collegi.

Per quanto concerne i requisiti, le responsabilità e le funzioni del Responsabile scientifico, dei Formatori e del Coordinatore dei corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio, oltre che la notifica preliminare al Ministero di Giustizia del loro inizio, il rilievo delle presenze e la conservazione dei documenti si rimanda al precedente art. 2 lettere dalla d) alla g).

Il Responsabile scientifico, inoltre, dovrà verificare le modalità di partecipazione degli iscritti e sarà tenuto al rilievo delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica.

Art. 6

Procedura di riconoscimento delle ore di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio

La partecipazione ai corsi di aggiornamento obbligatorio di cui all'articolo precedente rileverà ai fini dell'adempimento del dovere di formazione obbligatoria, a condizione che essi siano promossi dal Centro Studi Nazionale Confappi – Fna, in accordo con il Comitato Esecutivo Nazionale.

Appartiene alla competenza del Centro Studi Nazionale Confappi Fna (unitamente al Comitato Esecutivo Nazionale Fna) il riconoscimento, ai fini della formazione per l'aggiornamento obbligatorio, dei corsi organizzati da enti ed organismi esterni ad FNA.

I corsi di aggiornamento obbligatorio organizzati da altre associazioni, enti, istituzioni, organismi pubblici o privati saranno riconosciuti ai fini della formazione obbligatoria sempre che la richiesta di riconoscimento sia all'uopo inviata in via preventiva al Centro Studi Confappi Fna in accordo con il Comitato Esecutivo Nazionale Fna come meglio precisato in prosieguo.

Tutti gli enti e le associazioni che intendano ottenere il riconoscimento dei corsi di aggiornamento organizzati, devono comunicare, in via telematica, almeno 60 (sessanta) giorni prima dell'inizio del corso, al Comitato Esecutivo Nazionale Fna le seguenti informazioni:

- a) il programma completo;
- b) il calendario completo;
- c) le modalità di svolgimento ed il luogo;
- d) il nominativo del Responsabile scientifico e dei Formatori con dimostrazione dei requisiti di onorabilità e professionalità di ciascuno;
- e) copia della ricevuta di consegna del messaggio di posta elettronica certificata trasmesso al Ministero di Giustizia di cui al precedente art.2 lettera e). Tale documento dovrà essere trasmesso alla sede nazionale FNA, a riconoscimento concesso, almeno 2 giorni prima dell'inizio dell'evento.

A tal fine il Comitato Esecutivo Nazionale Fna - richieste eventuali informazioni o documentazione integrative - si pronuncia sulla domanda di riconoscimento con decisione motivata entro 15 giorni dalla data di deposito.

Per quanto concerne i corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio erogati con modalità telematiche la procedura per il riconoscimento dovrà essere applicata all'atto della predisposizione del corso.

Allo scopo di semplificare ed accelerare l'organizzazione e la procedura di riconoscimento dei corsi di formazione per l'aggiornamento professionale, il Comitato Esecutivo Fna e ciascuna sede territoriale possono stipulare convenzioni ed accordi di collaborazione in reciprocità con altri enti,

organizzazioni ed associazioni riconosciute maggiormente rappresentative sul piano nazionale, con esclusione di quelle che hanno, nel proprio Statuto, pari oggetto sociale.

Dei corsi di aggiornamento come sopra riconosciuti deve essere data notizia al Comitato Esecutivo Fna che ne cura la pubblicazione sul sito internet dell'associazione, per consentire la diffusione delle informazioni a tutti gli interessati.

In assenza di riconoscimento dovuto a carenza o incompletezza della documentazione trasmessa o ancora a mancato rispetto della procedura sopra descritta, l'evento formativo non assume validità ai fini della formazione obbligatoria.

Art. 7 **Esoneri**

Il Comitato Esecutivo Nazionale Fna, su domanda dell'interessato, può esonerare anche parzialmente determinandone contenuti e modalità, l'iscritto dallo svolgimento dell'attività finalizzata all'aggiornamento obbligatorio nei casi di:

a) gravidanza, parto, adempimento da parte dell'uomo o della donna di doveri collegati alla paternità o alla maternità in presenza di figli minori; l'esonero avrà la durata massima di un anno;

b) grave malattia o infortunio o altre condizioni personali;

c) interruzione per un periodo non inferiore a sei mesi dell'attività professionale o trasferimento di questa all'estero.

L'esonero dovuto ad impedimento può essere richiesto limitatamente al periodo di durata dell'impedimento.

All'esonero consegue la riduzione delle ore di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio da frequentare nel corso dell'anno proporzionalmente alla durata dell'esonero, al suo contenuto ed alle sue modalità, se parziale.

L'interessato farà pervenire domanda motivata in via telematica, indicando data di decorrenza e di termine del periodo di esonero, al Comitato Esecutivo Nazionale Fna e per conoscenza

alla sede territoriale di appartenenza; alla domanda dovrà essere allegata idonea documentazione. Il Comitato Esecutivo Nazionale Fna si pronuncerà in merito, informando contestualmente la sede territoriale, entro 15 giorni dalla data di deposito della domanda o di integrazione della documentazione richiesta.

Art. 8

Adempimenti in ordine alla formazione degli associati di ciascuna sede territoriale. Dichiarazione di assolvimento dell'attività di formazione professionale obbligatoria

Ciascun associato dovrà inviare, in modalità telematica ed attraverso la compilazione di una scheda all'uopo predisposta, alla sede territoriale di appartenenza entro il 31 gennaio di ogni anno, copia degli attestati di partecipazione dei corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio cui abbia partecipato nel corso del periodo formativo precedente e che siano stati:

- organizzati da enti ed organismi esterni ad FNA e riconosciuti secondo il precedente art.6, ovvero
- organizzati da sedi FNA diverse da quella di appartenenza dell'associato medesimo.

Ciascuna sede territoriale dovrà inviare, in modalità telematica ed attraverso la compilazione di una scheda all'uopo predisposta, al Centro Studi Nazionale entro il 28 febbraio di ogni anno una scheda riepilogativa delle ore di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio cui i propri iscritti abbiano partecipato nel corso dell'anno solare precedente. Nella scheda riepilogativa sono indicate, per ciascun associato, le ore di aggiornamento organizzate da sedi FNA o da altri enti, organizzazioni ed associazioni.

In difetto di trasmissione della scheda riepilogativa da parte della sede territoriale e su richiesta puntuale dell'associato supportata da idonea documentazione (es. attestato di frequenza), la FNA nazionale, sostituendosi alla sede

Territoriale, per il tramite del Comitato Esecutivo provvederà alla redazione della scheda riepilogativa delle ore di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio cui l'associato abbia partecipato nel corso dell'anno solare precedente.

Il Centro Studi Confappi - Fna, raccolti quindi i dati, li conserva e li trasmette entro il 31 marzo di ogni anno al Comitato Esecutivo Nazionale Fna.

Inoltre ciascuna sede territoriale dovrà avvalersi di strumenti per la rilevazione e registrazione, in tempo reale, dei partecipanti al corso di formazione.

Art.9

Controlli da parte del Comitato Esecutivo Fna

Il Comitato Esecutivo Nazionale Fna, anche eventualmente per il tramite del Centro Studi Nazionale, deve svolgere attività di controllo, anche a campione. A tal fine, può chiedere all'iscritto ed ai soggetti che abbiano organizzato gli eventi formativi chiarimenti e documentazione integrativa.

Ove i chiarimenti non siano forniti e la documentazione richiesta non sia depositata entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, il Comitato Esecutivo Nazionale Fna non riconoscerà la frequenza ai corsi di aggiornamento obbligatorio, anche nel caso in cui gli stessi abbiano ottenuto il riconoscimento secondo la procedura di cui al precedente art.6.

Art. 10

Attribuzioni del Centro Studi Nazionale e di Comitato Esecutivo in materia di formazione

Il Centro Studi Nazionale Confappi - FNA promuove e indirizza lo svolgimento dell'attività obbligatoria di formazione iniziale e di formazione professionale obbligatoria, per migliorare la competenza professionale degli associati attraverso un programma che garantisca il rispetto della Legge e sviluppi un patrimonio di conoscenze dirette alla costruzione di adeguati

percorsi formativi, adatti a fornire una pronta risposta a specifiche esigenze di aggiornamento degli amministratori condominiali ed immobiliari associati ad FNA.

In particolare il Centro Studi Confappi Fna sentito il parere del Comitato Esecutivo FNA:

a) promuove ed indirizza lo svolgimento della formazione professionale continua, individuandone i nuovi settori di sviluppo;

b) favorisce l'ampliamento dell'offerta formativa anche organizzando direttamente eventi formativi, se del caso, in collaborazione con altri enti;

c) assiste le sedi territoriali che ne facciano richiesta nella predisposizione e nell'attuazione di programmi formativi;

d) indica, alla sede territoriale che ne faccia richiesta, il nominativo di alcuni dei componenti del Comitato Esecutivo di Fna o del Centro Studi che possano assumere l'incarico di formatori o che possano occuparsi della predisposizione del programma didattico dei corsi di formazione per l'aggiornamento professionale obbligatorio (sempre previo accordo, anche circa l'eventuale compenso).

Art. 11

Sanzioni disciplinari

Per le sanzioni agli associati che non si siano adeguati agli obblighi della formazione periodica prevista dal D.M. 140/2014 e dal presente regolamento, si rimanda al Codice Deontologico FNA, ferma l'applicazione dell'art. 71-bis, Disp. Att. CC.

Art. 12

Entrata in vigore

Il presente regolamento, approvato dal C.E. FNA e Confappi in data 28/09/2020