

E la chiamano compatibilità. Nell'Italia delle "caste" la categoria degli amministratori di condominio sembra avere la peggio.

19/07/2013

Ivan Meo e Maria Zaccaria

Tra le cosiddette libere professioni conciliabili con un'ormai poco tutelata attività di Amministratore di condominio si aggiunge quella di Agrotecnico. La Circolare interpretativa 15 luglio 2013 n. 4065, resa nota dal Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici laureati, chiarisce le condizioni di una compatibilità, che ha tutto il sapore di una concorrenza non più "blindata".

Una domanda... in carta semplice

Dopo la nuova riforma del Condominio (legge 11 dicembre 2012, n. 220), entrata in vigore appena il 18 giugno scorso, molti sono stati gli iscritti all'Albo che hanno interrogato il Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici laureati circa la possibilità di svolgere l'attività di amministratore di condominio in aggiunta a quella libero professionale già di loro pertinenza. E il Collegio, esaminando attentamente i profili giuridici, normativi, fiscali e previdenziali, ha risposto, mettendo in evidenza diversi aspetti.

1. Un'attività priva di Albo

Nonostante la recente riforma del condominio, l'attività di amministratore condominiale rimane un'attività professionale non regolamentata. Infatti, non esiste un Albo professionale specifico per gli amministratori, i quali sono tenuti solo ad una formazione periodica e tale obbligo non è sufficiente ad includere tra le "professioni intellettuali" anche questa attività.

2. Un'attività libera

Ai sensi dell'**art. 71-bis** delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'attività di amministratore di condominio si configura come "attività libera". Può dunque essere esercitata da chiunque sia in possesso del godimento dei diritti civili, di un diploma di scuola secondaria di secondo grado, della frequentazione di un corso di formazione iniziale e di corsi di aggiornamento periodici.

3. Un'attività che opera "su mandato"

Dalla **legge professionale 6 giugno 1986, n. 251**, e successive modificazioni, non emergono incompatibilità con l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio. Piuttosto essa rileva che tale figura opera "su mandato" dell'assemblea dei condòmini, che può anche imporgli una polizza di responsabilità civile secondo l'**art. 1129 c.c.** novellato, al fine di affidare il mandato e di tutelarsi per gli atti compiuti durante il suo esercizio. Pertanto all'attività di amministratore di condominio si applicano le disposizioni sul mandato di rappresentanza e non si integra giuridicamente un'attività autonoma di lavoro professionale che confligge con quella inquadrata di Agrotecnico e di Agrotecnico laureato.

4. La qualificazione previdenziale e fiscale

Da un punto di vista fiscale i redditi prodotti dall'attività di amministratore di condominio si possono qualificare come redditi di lavoro autonomo e non assimilati al lavoro dipendente. Il problema previdenziale si risolve con la duplice esegesi delle attività attribuite dalla legge professionale agli Agrotecnici ed agli Agrotecnici laureati e del principio di attrazione dell'IVA. La **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 67/E del 6 luglio 2001** stabilisce che "al fine di stabilire se sussista o meno una connessione fra l'attività di collaborazione e quella di lavoro autonomo esercitata bisognerà, invece, valutare se per lo svolgimento dell'attività di collaborazione siano necessarie conoscenze tecnico giuridiche direttamente collegate all'attività di lavoro autonomo esercitata abitualmente. In tale ipotesi i compensi percepiti per lo svolgimento di tale attività saranno assoggettati alle regole previste per i redditi di lavoro autonomo". Pertanto i compensi dell'attività di amministratore di condominio da parte di un Agrotecnico o di un Agrotecnico laureato si devono attergere nell'autonoma Cassa di previdenza AGROTECNICI/ENPAIA.

5. Amministrazione di cooperative e aziende

Tra le attività professionali attribuite dalla **legge n. 251/86** e successive modificazioni agli iscritti all'Albo degli Agrotecnici e degli Agrotecnici laureati vi è quella di "amministrazione di cooperative di produzione, commercializzazione e vendita dei prodotti agricoli" ovvero di "amministrazione di aziende agrarie e zootecniche nonché di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agrari e zootecnici". Si tratta di amministrare imprese nel settore di riferimento dell'attività tipica dell'Albo ma con i requisiti di competenza e qualificazione professionale elevate nonché di riconducibilità dell'attività di amministratore all'area del mandato.

Gli obblighi per gli agrotecnici

In sostanza, per svolgere l'attività di amministratore di condominio è sufficiente che l'Agrotecnico e l'Agrotecnico laureato iscritto all'Albo segua l'adeguata e obbligatoria formazione e, considerando i redditi prodotti dall'attività di amministratore di condominio provenienti da lavoro autonomo professionale, li assoggetti all'applicazione dell'IVA e al contributo previdenziale previsto per la Cassa di previdenza.

Allora non è più una professione a "ranghi ristretti"?

Fino alla entrata in vigore della nuova Riforma, chiunque poteva svolgere l'attività di amministratore di condominio in quanto la legge non richiedeva precisi requisiti professionali. Proprio per evitare questo, paradossalmente il Riformatore ha invece inserito nel testo della riforma la predisposizione di determinati "requisiti soggettivi", al fine di delineare con precisione caratteristiche e competenze che deve avere la nuova figura dell'amministratore condominiale.

Art. 71-bis. disp. att. cod.civ. requisiti di onorabilità e di professionalità

- godere dei diritti civili
- non essere stato condannato per delitti contro la P.A., il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo punibile con la reclusione non inferiore a 2 anni e non superiore a 5 anni;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive salvo che sia intervenuta la riabilitazione;
- non essere stato interdetto o inabilitato;
- non risultare nell'elenco dei protesti cambiari;
- essere in possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado (ex scuola superiore);
- aver frequentato un corso di formazione in materia con l'impegno di formazione periodica.

Eccezioni

- non sono tenuti ad aver conseguito il diploma e ad aver svolto un corso di formazione in materia sia l'amministratore nominato tra i condomini dello stabile;
- sia coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nei tre anni precedenti l'entrata in vigore della presente legge di riforma.

Aspettando tempi migliori

A poco più di sei mesi, dall'entrata in vigore della Riforma, ci si accorge che la questione della regolarizzazione della professione diventa sempre più complicata. Non a caso alcuni giorni fa anche il Sottosegretario alla Giustizia Ferri, in una intervista rilasciata sul quotidiano Il Sole 24 Ore, ha manifestato l'intenzione di porre mano a questo *vulnus* annunciando che a breve verrà perfezionato un intervento normativo *ad hoc* sulla formazione, in quanto la legge 220/2012 lascia scoperti alcuni aspetti importanti, che in prima battuta si pensava che potessero essere risolti con la legge 4/2013 (c.d. legge non albo), la quale affida alle associazioni di categoria i corsi per gli iscritti, ma in seguito a causa delle interpretazioni non propriamente univoche, la promulgazione della c.d. *legge non albo* è stato solo un primo tentativo di regolamentare la formazione, non propriamente riuscito.

Nel concreto, Ferri intravede due vie d'uscita da questo *empasse*:

- una *norma snella e chiara* che rinvii semplicemente a un **regolamento per determinare sia l'individuazione dei soggetti legittimati ad esercitare l'attività di formazione sia le modalità, standard della formazione;**
- **l'individuazione di soggetti formatori già nella norma di rango primario:** per esempio università, enti di ricerca, ordini, associazioni di proprietà edilizia ammesse a partecipare alla Convenzione nazionale di cui all'articolo 4 della legge 431/1998, associazioni professionali degli amministratori di condominio costituite ai sensi della legge 4/2013.