CONVEGNO GIURIDICO 2026

Auditorium della Tecnica

6 novembre

ANACI
Sede di ROMA



Con il Patrocinio di

ROMA

Assessorato al Patrimonio e alle Politiche abitative

ORDINI PROFESSIONALI
Evento accreditato da

ORDINE AVVOCATI DI ROMA

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma

Cari Amici,

eccoci puntuali all'annuale Convegno giuridico di Anaci sede di Roma. Incontro frutto del lavoro durato mesi di preparazione e organizzazione, svolto in modo encomiabile da tante persone che voglio ringraziare con un abbraccio collettivo: per evitare un lungo elenco faccio riferimento allo staff di ANACI Roma che si occupa dell'organizzazione.
Il nostro Convegno con gli anni ha acquisito rilevanza e risultati sempre maggiori, grazie alla qualità dei relatori ed al rilievo degli argomenti trattati.
Nessun dubbio che l'argomento principe dell'anno sia stata la questione dibattutissima della "prorogatio" e del divieto di compenso per gli amministratori "cessati."
Al centro del Convegno odierno vi è questo tema, ma non solo.
L'8 gennaio 2026 la Corte di Cassazione con la sentenza n. 424.2026 aveva (sembrava aver) risolto in modo chiaro una volta per tutte il mistero della prorogatio.
E lo aveva risolto a favore degli amministratori.
La Corte di Cassazione infatti in tale sentenza aveva messo nero su bianco che l'amministratore cessato mantiene nella sua interezza il suo ruolo, quindi deve continuare a svolgere tutte le attività proprie della sua professione e di conseguenza ha il diritto di percepire il compenso, tutto questo fino a quando non venga sostituito.
Sentenza rivoluzionaria, smentita – direi ribaltata – poco dopo da un serie di pronunce della stessa Corte di Cassazione.
Ebbene, noi tutti continueremo a sostenere in ogni sede - giudiziaria, politica e di studio che sia - le tesi che riteniamo corrette, finalizzate alla sempre maggiore qualificazione professionale degli amministratori di immobili, anche in contrasto con convincimenti radicati, ma non più convincenti.
Tutti gli argomenti che verranno trattati dai relatori provenienti da ogni parte di Italia hanno come linea guida la valorizzazione dell'amministratore quale libero professionista.
Oggi nessuno può dubitare che l'amministratore di immobili sia un libero professionista, soprattutto dopo che lo ha riconosciuto come tale anche il legislatore.
Ma voi conoscete un qualche altro libero professionista che lavori gratis per imposizione di legge ?
Buona giornata a tutti.

Ferdinando della Corte

CONVEGNO GIURIDICO 2026

I molti ruoli dell'amministratore professionista

6 novembre 2026, Auditorium della Tecnica - Viale Umberto Tupini 65, Roma

Responsabile Scientifico: *Avv. Ferdinando della Corte*
Comitato Scientifico: *Avv. Ferdinando della Corte, Avv. Carlo Patti*
Special Guest: *Avv. Edoardo Riccio (Direttore CSN ANACI)*
Modera: *Dott.ssa Gisella Casamassima (Direttrice CSP ANACI Roma)*

Programma

ore 8:00 Accreditamento partecipanti e apertura area espositiva

ore 8:30 Inizio dei lavori e introduzione al Convegno
Geom. Manuele M. Maggi (Segretario ANACI Roma)

Saluti istituzionali

- *Dott.ssa Rossana De Angelis (Presidente ANACI Roma, Vice-Presidente ANACI nazionale, Presidente Commissione Condominio ODCEC Roma)*
- *Dott. Massimiliano Marzoni (Presidente regionale ANACI Lazio)*
- *Ing. Francesco Burrelli (Presidente nazionale ANACI)*
- *Dott. Marco Spinetto (Presidente UNI)*

Le iniziative giudiziarie autonome dell'amministratore
Dott. Giacomo Rota (Consigliere della Corte d'Appello di Caltanissetta)

I poteri di spesa dell'amministratore
Dott.ssa Roberta Nardone (Presidente del Tribunale di Civitavecchia)

I possibili profili di incostituzionalità del comma VIII dell'art. 1129 c.c.
Avv. Carlo Patti (Avvocato Foro di Roma, Presidente Collegio Probiviri ANACI, Responsabile Scientifico Corsi Aggiornamento Dm140 ANACI Roma)

Prof. Avv. Giulio Enea Vigevani (Avvocato del Foro di Milano - ordinario di diritto costituzionale Università Milano-Bicocca)

Vertenze giudiziarie: delibera si o no? Parola d'ordine: protezione dell'amministratore
Avv. Luca Santarelli (Avvocato del Foro di Firenze)

Pausa pranzo

Gli atti urgenti dell'amministratore cessato
Avv. Ferdinando della Corte (Avvocato Foro di Roma, Resp.le Scientifico Convegno Giuridico, Direttore Corsi Formazione)

Le responsabilità penali dell'amministratore cessato
Avv. Fausto Moscatelli (Membro CSN, Direttore CSP e Responsabile Scientifico Corsi Dm140 ANACI Varese)

Dalla semplice nomina al contratto di amministrazione con le protezioni del codice del consumo
Avv. Maurizio Voi (Direttore centro Studi Anaci Veneto)

Dal registro cartaceo al copilota digitale: l'amministratore di condominio e la rivoluzione dell'AI
Avv. Luigi Gallareto (Avvocato del Foro di Savona, Membro Collegio Probiviri ANACI)

ore 17:30 Chiusura dei lavori

ANACI Roma – Convegno Giuridico 2026
I molti ruoli dell'amministratore professionista

Il contenuto del Convegno ANACI Roma 2026 mette in luce una delle contraddizioni più profonde e stringenti del panorama giuridico e professionale contemporaneo: il divario insanabile tra le prerogative e gli obblighi imposti dalla legge all'amministratore professionista e la fitta rete di vincoli, lacune e ostacoli concreti che ne frenano quotidianamente l'operato. Da un lato, il legislatore esige uno standard di qualità sempre più elevato, delineando la figura di un manager immobiliare dotato di una diligenza professionale qualificata e multidisciplinare. Dall'altro, la realtà normativa e pratica costringe il professionista a vere e proprie acrobazie giuridiche per garantire la semplice continuità gestoria e tutelare l'integrità dei beni comuni. Questo contrasto emerge con chiarezza dai temi che vengono trattati nel nostro Convegno. L'evoluzione della figura dell'amministratore verso la standardizzazione e l'eccellenza qualitativa si scontra immediatamente con l'incertezza dei confini di azione. Interventi importanti come quelli dedicati alle iniziative giudiziarie autonome (Dott. Giacomo Rota) e ai poteri di spesa (Dott.ssa Roberta Nardone) evidenziano come la necessità di intervenire a tutela del condominio debba costantemente fare i conti con l'indeterminatezza dei poteri decisionali e finanziari in capo al professionista. La domanda centrale è emblematica: nelle vertenze giudiziarie la delibera è sempre necessaria, o esiste uno spazio di protezione e autonomia per l'amministratore? Come suggerito dall'Avv. Luca Santarelli, la parola d'ordine deve diventare "protezione", poiché l'estensione della responsabilità non può viaggiare su binari separati rispetto alle tutele legali del professionista.

Il culmine di questo paradosso normativo viene affrontato nell'analisi dei possibili profili di incostituzionalità del comma VIII dell'art. 1129 c.c., curata dall'Avv. Carlo Patti e dal Prof. Avv. Giulio Enea Vigevani. Questa specifica disposizione del codice civile, regolando il delicato regime della cessazione del mandato e del passaggio di consegne, rischia di paralizzare la gestione ordinaria e straordinaria, imposta a titolo gratuito, ponendo l'amministratore in una condizione di grande vulnerabilità.

Le complicazioni non terminano con la fine del mandato ufficiale, ma si estendono alla fase successiva. Gli atti urgenti e, d'altro lato, le possibili responsabilità penali in capo all'amministratore cessato, temi sviscerati dall'Avv. Ferdinando della Corte e dall'Avv. Fausto Moscatelli, dimostrano che la fine dell'incarico non esime il professionista da rischi rilevanti, malgrado i ridotti poteri di intervento pratico di cui dispone in tale fase transitoria.

A complicare ulteriormente il quadro strutturale interviene la transizione verso modelli contrattuali sempre più complessi, dove la semplice nomina cede il passo a un vero e proprio contratto di amministrazione condizionato dalle protezioni del codice del consumo (Avv. Maurizio Voi). In questo scenario di abbondanza normativa, l'innovazione tecnologica – dal registro cartaceo al "copilota digitale" e all'intelligenza artificiale, trattata dall'Avv. Luigi Gallareto – rappresenta al contempo una straordinaria opportunità di efficienza e un ulteriore carico di responsabilità in termini di conformità e protezione dei dati.

Carlo Patti

Il ponte giapponese di Claude Monet e i molti ruoli dell'amministratore

La tradizione dei convegni giuridici di ANACI Roma vuole che l'identità grafica dell'evento sia un dipinto di un artista famoso: Raffaello e Michelangelo, Mucha e Kandinsky, fino a Hopper, Rizzo e Picasso.
Per il Convegno Giuridico 2026 dal titolo "I molti ruoli dell'amministratore professionista" la scelta è caduta su un'opera di Claude Monet nel centenario del grande pittore impressionista: "*Le Bassin aux nymphéas: harmonie verte*", detta anche "*il ponte giapponese di Giverny*". Questa immagine offre una chiave di lettura pittorica della professione dell'amministratore perché il ponte giapponese ha una valenza simbolica che si intreccia con il significato e la funzione dell'amministratore in modo sorprendentemente diretto.
Nel 1893 Monet acquistò un terreno adiacente alla sua proprietà a Giverny e fece realizzare un giardino acquatico di ninfee con un ponte di legno ad arco in stile giapponese. Il ponte divenne uno dei suoi soggetti prediletti: tra il 1899 ed il 1900 ne dipinse 18 vedute e tra il 1918 e il 1924 altre due dozzine di versioni, in condizioni di luce sempre diverse. Le versioni più note sono quelle "classiche", come quella scelta per il Convegno Giuridico, dominate dai toni del verde e del blu (Le Bassin aux nymphéas, harmonie verte) esposte al Musée d'Orsay di Parigi, alla National Gallery di Londra, al Metropolitan di New York ed al Museo Puskin di Mosca.

Il ponte è un passaggio, un collegamento, un'unione. Unisce due sponde, favorisce l'incontro tra le persone.
L'amministratore professionista è, per definizione, un ponte tra i condòmini, tra le esigenze individuali e quelle collettive. I suoi molti ruoli trovano proprio in questa immagine la loro sintesi: ascoltare, mediare, comporre interessi diversi, rappresentare la collettività, custodire la cosa comune, decidere con equilibrio.
Il ponte è un elemento architettonico "istituzionale", costruito dall'uomo per rendere possibile la convivenza e la circolazione. Come l'amministratore, è una struttura necessaria ma che esiste in funzione di altro: i condòmini, le loro case, la loro vita quotidiana. E la vita quotidiana scorre in un mutare incessante, sempre diversa nella sua apparente uniformità, come l'acqua che scorre sotto il ponte. La popolano una molteplicità di figure, con una cromaticità e un'individualità simili a quelle delle ninfee del quadro, che lo stesso Monet dipinse decine di volte, in condizioni di luce diverse, con esiti sempre differenti in base alla luce ed allo scorrere del tempo: metafora perfetta del continuo evolversi dell'essere umano.
Per Monet il ponte era un punto di osservazione dal quale cogliere il gioco di riflessi sull'acqua e la mutevolezza della luce. Questa molteplicità di tonalità diverse ci permette di trarre da quest'opera anche altre metafore per il nostro mondo: il giardino acquatico, come il condominio, è un luogo vivo e artificiale insieme; le ninfee sono i condòmini, radicati eppure immersi in un ambiente comune; i riflessi sono le esigenze che si specchiano l'una nell'altra; la luce che cambia è il diritto, la normativa, il contesto sociale ed economico; la serie delle vedute è la competenza che sa ripetersi senza essere mai identica.

Il ponte, però, resta la metafora principale: unisce, sostiene, attraversa.
E se l'amministratore professionista è ponte tra i condòmini, tra l'individuo e la collettività, allora i suoi molti ruoli non sono frammenti separati, ma arcate di un unico, paziente passaggio verso una convivenza possibile.

Per questo il ponte giapponese di Monet, nella sua versione "verde", accompagna il Convegno Giuridico 2026 di ANACI Roma: perché racconta, con la forza dell'arte, ciò che l'amministratore professionista fa ogni giorno.

PMdS

ANACI
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari
Sede Provinciale di
ROMA



Nymphéas
LACMA Los Angeles
Claude Monet 1897-1898

Gold Partner

plenitude
NOI RISTRUTTURIAMO POWERED BY RENOVALO
stilterwica POWERED BY RENOVALO
e·on
Duferco Energia
POUCHAIN GRUPPO POUCHAIN
unoenergy

Premium Partner

E.L.T.I.
AFM
&CONTEA PARTNERS
VERY FAST PEOPLE SERVIZI PER IL CONDOMINIO
SARA SERVIZI
MELE COSTRUZIONI S.R.L.U.
miwa energia
GRAMMALDO MAZZIOTTI ENGINEERING • ENERGY • CONSTRUCTION

Sponsor

domus CONTABILITÀ CONDOMINIALE
ECOSERVIZI ROMA SERVIZI ECOLOGICI E AMBIENTALI
Posta Power
CONSULTING &SERVICE
EDILSKY
PROG.IM.
Antincendio Le. Lo. Due srl
SACI

Technical Partner

heaven Tour
iDRV
Dike

ORGANIZZAZIONE: ANACI Roma Service S.r.l. con unico socio
Via Antonio Salandra 1/A - 00187 Roma
P.IVA e C.F. 12139271006 - REA RM-1353228