

La Cassazione: possibili altri requisiti oltre quelli indicati nella riforma del condominio

No all'amministratore-società

Si considera valido il divieto contenuto nel regolamento

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

L'amministratore condominiale non può essere una società se il regolamento lo vieta, anche soltanto indirettamente. Deve infatti ritenersi valida la disposizione regolamentare la quale preveda che l'amministratore debba necessariamente essere «un libero professionista iscritto al relativo albo e/o associazione, ordine o collegio di appartenenza». Lo ha stabilito la Corte di cassazione, seconda sezione civile, con la sentenza n. 24432, depositata lo scorso 30 novembre 2016.

Il caso concreto. Nella specie era stata impugnata la delibera con cui l'assemblea aveva nominato quale amministratore una società in accomandita semplice in presunta violazione del regolamento condominiale che, sul punto, prevedeva che quest'ultimo dovesse necessariamente essere un libero professionista «iscritto al relativo albo e/o associazione, ordine o collegio di appartenenza». L'impugnazione, respinta in primo grado dal Tribunale di Torino, era stata invece accolta in sede di gravame, poiché la Corte di appello aveva riformato la sentenza e condannato il condominio conve-

legale e amministrativo. Secondo un primo orientamento della Suprema corte di cassazione questa soluzione avrebbe dovuto necessariamente essere scartata, in quanto l'amministratore non avrebbe potuto che essere una persona fisica, considerato che il relativo rapporto con il condominio avrebbe avuto natura strettamente personale, basata

L'amministratore condominiale persona giuridica. Si è a lungo discusso in dottrina e in giurisprudenza sull'ammissibilità di un amministratore condominiale costituito sotto forma di persona giuridica. Nel tempo, infatti, parallelamente alla crescita delle dimensioni del livello di specializzazione del mercato immobiliare, si è molto diffuso il modello della società di consulenza e amministrazione immobiliare, che offre ai propri clienti varie tipologie di servizi in detto ambito, sia di tipo tecnico che

sul c.d. intuitus personae. A questo tipo di considerazioni si era ribattuto osservando che il mandato, pur essendo caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia basato necessariamente sul predetto intuitus personae, in quanto anche il mandatario, a certe condizioni, può avvalersi dell'opera di un sostituto (art. 1717 c.c.). La legge n. 220/2012 di riforma del condominio ha quindi risolto la questione,

I requisiti dell'amministratore

Possono essere nominati amministratori i soggetti che:

- abbiano il godimento dei diritti civili
- non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e 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 siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione
- non siano interdetti o inabilitati
- il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari
- che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado
- che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale

In caso di persona giuridica, i predetti requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i propri servizi

disponendo espressamente che l'attività dell'amministratore di condominio possa essere svolta anche in forma societaria. Infatti già il comma due dell'art. 1129 c.c., nel fare obbligo all'amministratore di indicare ai condomini le proprie generalità e i propri recapiti, distingue espressamente il caso dell'amministrazione condominiale svolta in forma societaria, richiedendo in questo caso anche l'indicazione della denominazione sociale e della sede legale della società. Ma, ancora più chiaramente, il secondo comma del nuovo art. 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, nell'elencare i requisiti che l'amministratore condominiale deve necessariamente possedere per essere eletto dall'assemblea, ha opportunamente chiarito che, in caso di persona giuridica, gli stessi devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i propri servizi.

terprete la possibilità di individuare quali disposizioni, per ragioni di coerenza e di interpretazione sistematica, debbano essere ritenute tali? La risposta seguita dalla Suprema corte è stata la seconda. Infatti, stando alla lettera della legge, il penultimo comma dell'art. 1138 c.c. vieterebbe in ogni caso che il regolamento condominiale possa derogare alle disposizioni contenute nell'art. 1129 c.c.. Ma tale divieto, secondo la giurisprudenza di legittimità, riguarda soltanto alcuni aspetti legati alla nomina dell'amministratore, come per esempio il fatto che la relativa competenza spetti all'assemblea (il regolamento non potrebbe quindi prevedere che tale nomina venga effettuata dal consiglio di condominio). In altri casi, invece, il regolamento può contenere anche delle disposizioni difformi. In particolare, secondo la sentenza in questione, quest'ultimo può liberamente stabilire «che la scelta dell'assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o giuridiche) che presentano determinate caratteristiche, requisiti o titoli professionali».

Nel caso di specie, in effetti, il regolamento, più che vietare che l'amministratore fosse una persona giuridica, si era preoccupato di qualificare professionalmente la scelta, obbligando i condomini a individuarlo necessariamente tra soggetti iscritti a un albo professionale. Ora, come è evidente, una disposizione del genere, pur non intendendo vietare direttamente la nomina di un amministratore sotto forma di società, rende pressoché impossibile tale opzione (a meno di individuare, come oggi in alcuni casi è possibile, una società tra professionisti iscritta in un albo professionale).

Né, come ritenuto dalla Suprema corte, in una ipotesi del genere la soluzione può essere individuata interpretando in maniera creativa il disposto regolamentare, laddove, come accaduto nel caso in questione, la compagine sociale sia effettivamente composta da professionisti (nella specie un ragioniere, un architetto e un perito industriale). Secondo i giudici, infatti, al di là della suggestione di un'interpretazione siffatta, nei fatti non si può equiparare il conferimento dell'incarico di amministratore a una società (sia pure di persone e non di capitali) con quello a una persona fisica, trattandosi di due ipotesi giuridicamente

to sopra, nel caso in questione la Cassazione è stata chiamata a decidere un caso particolare. Infatti, data per assodata la possibilità che il ruolo di amministratore condominiale possa essere svolto anche in forma societaria, i giudici di legittimità hanno dovuto valutare se un regolamento condominiale possa o meno derogare alle predette disposizioni codicistiche e vietare tale eventualità.

Nel partire dal presupposto che il regolamento altro non è che la normativa speciale che ogni condominio può darsi nell'ambito delle regole di legge, i supremi giudici hanno quindi in primo luogo preso in esame la questione dell'efficacia di quelle norme regolamentari che dispongano in modo diverso dalle disposizioni di cui agli articoli 1117 ss. del codice civile e della relativa normativa di attuazione. Sul punto vi è una specifica previsione di legge, che chiarisce appunto in quali limiti ciò sia possibile. Il penultimo comma del nuovo art. 1138 c.c., infatti, dispone che il regolamento non possa derogare a quanto stabilito dagli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 del codice civile. E l'art. 1129 c.c. è proprio quello che riguarda la nomina e la durata dell'amministratore condominiale.

Ma il predetto art. 1138, comma 4, c.c. deve essere letto nel senso che qualsivoglia disposizione contenuta negli articoli ivi richiamati

