

CONVEGNO GIURIDICO ANACI Roma
12 ottobre 2013

LA RESPONSABILITA' CIVILE DELL'AMMINISTRATORE
(dott.ssa Roberta Nardone)

Il condominio è una realtà antica come antico è il mestiere dell'amministratore di condominio (*insularius o procurator*).

Nella Roma imperiale le *insulae* (edifici destinati ad ospitare più famiglie e generalmente divisi in piccoli appartamenti, senza acqua né servizi, concessi in affitto ai meno abbienti e distinti dalle patrizie "*domus*") raggiungevano anche i sei piani.

Se si visita ad Ostia Antica il quartiere dove c'è l'insula di Diana, nella strada del Thermopolium, si possono salire ancora gli scalini sino al pianerottolo del secondo piano. L'imperatore Augusto fu il primo che, per arginare il diffusissimo problema degli incendi che si propagavano in questi agglomerati ne limitò l'altezza massima in 21 metri (5-6 piani). Accenni della vita in questi grandi condomini si trovano negli scritti di Marco Valerio Marziale, un epigrammatico del I sec. D.C. che abitò in una insula prima ottenere una *domus* in regalo da Domiziano: la vita e le problematiche descritte non sono molto dissimili da quelle dei nostri moderni condomini.

Ma è il poeta Giovenale che ci presenta per la prima volta la figura dell'amministratore di condominio "*l'insularius*": si trattava di colui che veniva incaricato dal nobile, proprietario in genere dell'intero edificio, di riscuotere gli affitti dagli inquilini ed occuparsi di eseguire gli sfratti nei frequentissimi casi di morosità degli affittuari.

Giovenale ne parla, inveendo contro il predetto perché non aveva provveduto a riparare un solaio che rischiava di crollare ed anzi per precisione, riferisce il poeta, che si era limitato a "passare una mano di bianco e a dirgli di dormire tranquillo".

Insomma erano assai limitati i compiti dell'*insularius* e quindi praticamente inesistente una qualunque sua responsabilità

Gli *insularii* di oggi (i moderni amministratori di condominio) sono, invece destinatari di un numero elevatissimo di obblighi ed oneri che gli sono demandati dalla normativa codicistica (artt.1129 , 1130, 1131, 1135 c.c.) come da quella speciale, da cui l'attualità del tema della responsabilità civile di detti professionisti.

E' stato, infatti, osservato molto argutamente che per parlare della responsabilità dell'amministratore di condominio si devono menzionare tutti gli obblighi che gravano sul predetto perché il complesso delle disposizioni

che disciplinano i poteri dell'amministratore e le sue capacità giuridiche di rappresentanza del condominio, regola a contrariis le responsabilità che derivano per l'inosservanza di quegli oneri ed obblighi.

Questo perchè la responsabilità dell'amministratore – che può essere anche di tipo extracontrattuale - quale quella in cui potrebbe incorrere qualunque individuo allorchè violi il principio generale del *namini laedere* – è essenzialmente una responsabilità contrattuale (¹).

La responsabilità contrattuale e gli obblighi

La responsabilità dell'amministratore è principalmente di natura contrattuale perchè tra l'amministratore e il cliente condominio si instaura *un rapporto di lavoro autonomo avente natura contrattuale*.

La **fonte** della responsabilità è il **contratto** il cui contenuto :

- è stabilito normativamente;

- può essere altresì previsto e concordato giacchè l'assemblea ha un potere di riduzione o ampliamento dei poteri e compiti dell'amministratore (l'art. 1130 c.c. è infatti norma derogabile in quanto non espressamente richiamata dall'art.1138 penultimo comma c.c. quindi l'assemblea e il regolamento possono conferire all'amministratore attribuzioni più ampie allargando la sfera di intervento oppure esonerandolo dal dovere di svolgere alcune funzioni (Cass. n.8520/2003)

Peraltro il nuovo art.1129 c.c. - al pari del nuovo art.1130 c.c. - pone nuovi obblighi a carico dell'amministratore a dimostrazione della complessità dei compiti che gli sono stati demandati e della importanza attribuita dal legislatore al suo ruolo all'interno della compagine condominiale

¹ **Diverso è il fatto illecito che ha generato le due responsabilità.** Nella responsabilità contrattuale la illiceità è data dall'inadempimento di una obbligazione preesistente (figura contrattuale di riferimento (mandato) prevista da una norma appunto contrattuale; nella responsabilità extracontrattuale tale illiceità è data dalla lesione del dovere imposto alla generalità dei soggetti del *neminem laedere*, quale diritto del singolo a non subire un danno nei suoi diritti fondamentali corrispondenti a quelli alla vita, alla incolumità personale, alla integrità patrimoniale, onorabilità, riservatezza, reputazione, vita di relazione e così via.

Aspetti comuni della responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'amministratore

Il comune dato di fondo delle due responsabilità e che giustifica la comunanza del rimedio principale – il risarcimento – è la sussistenza di un danno eziologicamente collegato alla condotta, oltre alla comunanza di istituti che attengono alle cause di esonero della responsabilità (forza maggiore, stato di necessità, fatto del terzo)

Condizioni per la sussistenza della responsabilità dell'amministratore:

- 1) che sussista il danno;
- 2) che il danno sia conseguenza del comportamento illecito dell'amministratore o della violazione della disciplina che regola il rapporto di mandato
- 3) che tra le attribuzioni dell'amministratore e l'evento dannoso sussista un rapporto eziologico (causa/effetto), sia pure occasionale
- 4) che l'incombenza affidata abbia determinato una situazione tale da rendere possibile o quanto meno agevolare la commissione del fatto illecito (in caso contrario nessuna responsabilità può essere addossata all'amministratore: Cass. 24804/08)

Per riassumere gli **obblighi** (da cui le **connesse responsabilità**) essi possono distinguersi in quelli :

che sussistono al **momento della nomina** (relativi alla comunicazione dei dati di cui al comma 2 art.1130 c.c., all'adeguamento del massimale di polizza in caso di realizzazione di lavori straordinari di cui al comma 4, all'ostensione dei dati presso i luoghi di maggiore frequenza del condominio di cui ai commi 5 e 6); **durante lo svolgimento dell'incarico** (obbligo di far transitare le somme sul c.c. bancario; l'obbligo di agire per la riscossione forzata entro sei mesi; l'obbligo di redigere il rendiconto condominiale annuale e provvedere alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro gg.180); al momento della **cessazione dall'incarico**: (obbligo di consegna di tutta la documentazione in possesso e relativa all'espletamento del mandato nonché all'esecuzione di tutte le attività urgenti necessarie ad evitare pregiudizi agli interessi dei condomini senza diritto ad ulteriori compensi)²

Trattasi di obblighi giuridici comunque riconducibili alla disciplina dettata dal codice civile in tema di contratto di mandato che gli interpreti e le prassi dei tribunali avevano già elaborato e richiesto alla diligenza dell'amministratore del condominio secondo il parametro dell'art.1176 c.c. comma 2

Troviamo negli **artt.1130 e 1129 c.c.** una elencazione delle **attribuzioni** dell'amministratore qualificabili come: 1) *normative* in quanto l'amministratore detta con gli ordini di servizio le discipline nell'uso delle cose e dei servizi comuni a vantaggio di tutti i condomini; 2) *funzionali*, in quanto deve curare l'osservanza delle norme del regolamento condominiale; 3) *esecutive* in quanto deve porre in atto le deliberazioni dell'assemblea; 4) *conservative*, in quanto deve compiere gli atti conservativi dei beni comuni; 5) *contabili*, in quanto deve tenere la gestione contabile del condominio; 6) di *rappresentanza* processuale (es. 1131 c.c.) che tuttavia non esauriscono i compiti .

L'Avv. Tortorici ⁽³⁾ studioso della materia ma anche esperto amministratore di condominio nel tentativo di elencare le varie fattispecie nelle quali è ravvisabile una responsabilità dell'amministratore di condominio ne ha individuate una trentina solo di quelle rintracciabili nelle norme del codice civile ⁴ cui si aggiungono quelle introdotte dalla legislazione speciale ⁵ .

²de Tilla, L'amministratore,nomina, revoca e attribuzioni, Immobili & Diritto 2011,6.

³G.V. TORTORICI, Manuale del Condominio, Milano 2009; Rezzonico M. la responsabilità civile nel condominio, Milano 2009

⁴ Esemplicativamente: omissione nella esecuzione delle delibere assembleari, esecuzione di delibera chiarante nulla; mancata azione giudiziaria nei confronti di un condomino che abbia violato il regolamento ; mancato recupero del credito; spendita del nomen del condominio senza averne i poteri; mancata contestazione all'appaltatore per i difetti dell'opera, omessa denuncia di vizi al costruttore, decadenza dei diritti del condominio per inattività o ritardata attività; opposizione infondata alla richiesta di verifica dei documenti di spesa da parte di un condomino; omesso ricorso possessorio per abusi da parte di terzi; mancata richiesta delle agevolazioni fiscali; esecuzione di lavori non urgenti e non autorizzati; errata compilazione di un contratto di appalto; omessa informazione ai condomini per una citazione notificatagli;

Anche la legge di riforma n.220/2011 ha certamente attribuito all'amministratore di condominio nuovi obblighi da adempiere sia con riguardo ai presupposti e ai requisiti soggettivi richiesti ai fini dell'espletamento della sua attività professionale sia con riguardo agli obblighi di formazione professionale costante, sia con riferimento alle necessarie capacità organizzative e gestionali richieste al fine di predisporre al meglio tutti i compiti a lui demandati dalle legge, sia infine avuto riguardo alle varie facoltà di iniziativa ed ai vari obblighi di attivazione in presenza di eventuali richieste dei condomini.

L'art.1129 c.c si compone di ben *sedici commi*: rileva per la sua prolissità a dimostrazione che il legislatore si è impegnato in modo sufficientemente preciso in tutti gli aspetti del rapporto contrattuale intercorrente tra l'amministratore e il condominio che lo ha nominato, dalla assunzione dell'incarico sino alla definitiva cessazione del mandato.

Con la riforma vengono anche disciplinati in modo rigoroso i casi costituenti **gravi irregolarità in presenza dei quali il legislatore ha ritenuto sussistere profili patologici tali da sfociare nella revoca dall'incarico conferito all'amministratore.**

A parte la previsione dell'art. 1130 cod. civ., in conclusione, si va sempre più delineando una figura di amministratore non più come semplice mandatario, bensì come esercente un ufficio di diritto privato, con compiti e

affidamento di lavori a impresa diversa da quella deliberata; violazione della privacy; mancata rimozione delle situazioni di pericolo, mancata diffida ai condomini per violazioni del decoro architettonico; colposo ritardo nel presentare il rendiconto consuntivo; mancata richiesta di riduzione del prezzo dell'appalto ricorrendone i presupposti; mancato pagamento di fornitori per omesso recupero nei confronti dei condomini morosi; omessa vigilanza sull'operato del dipendente del condominio; omessa consegna della documentazione al nuovo amministratore cui si aggiungono quelle legate alle irregolarità contabili e alla cattiva tenuta della contabilità oltre a quelle in cui l'amministratore può incorrere per violazione della normativa speciale

⁵ Alcune leggi speciali impongono doveri e compiti all'amministratore che esulano dal rapporto contrattuale con il Condominio: il D.Lgs. n. 112/2008 in materia di **certificazione energetica**; il D.Lgs. n. 37/1998 in tema di **coibentazione**; il D.P.R. n. 37/1998 sul certificato di **prevenzione incendi e manutenzione degli impianti**; il D.P.R. n. 162/1999 **sulla manutenzione degli ascensori e sulle relative verifiche**, certificazione CE e tenuta del libretto di impianto; il D.Lgs. n. 81/2008 sulla durata dei lavori, rischiosità e idoneità delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento. Gli adempimenti e i compiti dell'amministratore sono notevolmente aumentati con il proliferare delle leggi in **materia di sicurezza degli impianti, privacy, obblighi tributari in ambito condominiale** e, di conseguenza, si è dilatata l'area della sua responsabilità. La figura dell'amministratore assume grande importanza, perché a causa del suo ufficio, si trova a conoscenza di informazioni e dati necessari per la prevenzione di questi rischi. Parimenti, in ragione di ciò, è tenuto a rispettare le disposizioni inerenti la tutela della **riservatezza** e, pertanto, la diffusione dei dati acquisiti nello svolgimento delle sue funzioni deve avvenire nel rispetto dei principi di pertinenza e di non eccedenza di cui al D.Lgs. n. 196/2003. Si aggiungono poi : 1.46/1990 sugli impianti elettrici; 1.192/2005 sugli impianti di riscaldamento; DPR n.162/99 in tema di ascensori ; Dlgs 626/94 in tema di sicurezza sul lavoro.

responsabilità, di natura pubblica che travalicano la natura contrattuale del rapporto con i condomini. Si assiste ad una evoluzione della figura dell'amministratore i cui compiti vanno sempre più incrementandosi così da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo più efficace dalle società di servizi, all'interno delle quali operano specialisti in settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso amministratore dalle leggi speciali (Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840; Cass. 23 gennaio 2007, n. 1496).

.....Eppure è SCARNA la normativa in tema di responsabilità dell'amministratore di condominio

Infatti, la responsabilità dell'amministratore è disciplinata in modo specifico soltanto dall'art. 1131 ultimo comma cod. civ., secondo cui l'amministratore che non dà notizia all'assemblea dei condomini dell'atto di citazione o del provvedimento a lui notificato può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni ⁶ e all'art.1129 c.c. laddove si menziona in caso di revoca giudiziale dell'amministratore l'obbligo di questi di rimborsare le spese legali al condominio.

Alla scarsa base normativa si accompagna, invero, un numero bassissimo di sentenze che riguardano la responsabilità dell'amministratore, soprattutto se esse vengono confrontate con quelle che riguardano altri professionisti, come ad esempio i medici.

Da questo dato può trarsi senza dubbio un giudizio positivo sulle capacità professionali e sulla correttezza degli amministratori, ma esso, comunque, non esime dal tentare un inquadramento sistematico della problematica

La responsabilità contrattuale dell'amministratore: possiamo ancora accontentarci della "diligenza del buon padre di famiglia"?

Il problema fondamentale che la giurisprudenza sarà verosimilmente chiamata ad affrontare nei prossimi anni sarà quello di individuare una volta per tutte il parametro valutativo per giudicare il comportamento dell'amministratore di condominio e non potrà che farlo rivalutando ed esattamente "pesando" la complessità dei compiti che a detto professionista vengono demandati.

Nel 1996 (Sent. 8530/96) la Corte ha iniziato a qualificare l'attività dell'amministratore come *"un ufficio di diritto privato, oggettivamente orientato alla tutela degli interessi dei condomini e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia con i condomini singolarmente"*

⁶ Lorenzini, La responsabilità civile nelle liti di condominio, Bologna 2011

considerati: ufficio assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto della gestione, al mandato con rappresentanza”.

.....Dalla diligenza del buon padre di famiglia alla diligenza professionale o qualificata

Generalmente la dottrina e la giurisprudenza si limitano a richiedere all'amministratore la *diligenza del buon padre di famiglia* .

La responsabilità contrattuale deriva, infatti, dal rapporto di mandato esistente tra le parti sicchè tradizionalmente è stato detto che l'amministratore deve assolvere al suo compito con la **diligenza del buon padre di famiglia** richiesta dall'art.1710 c.c. per il mandatario, norma che richiama quella dettata in generale per l'adempimento delle obbligazioni del debitore: art.1176 c.c. (in Cass. 10815/2008 se ne fa menzione applicando le norme di cui all'art.1170 c.c. *sugli obblighi del mandatario*)

Che cosa vuol dire diligenza del buon padre di famiglia?

La Suprema Corte (Cass. 19778/2003) sia pure per il mandato in generale ha chiarito: “ In tema di mandato grava sul mandatario l'obbligo di compiere gli atti giuridici previsti dal contratto con la diligenza del buon padre di famiglia (art.1710 c.c.) con quella diligenza, cioè, che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni e cosciente delle relative responsabilità”

Suggestivo....ma ancora attuale?

Il crescente grado di organizzazione professionale e i numerosi obblighi della legislazione speciale soprattutto in tema di sicurezza, che caratterizzano la evoluzione della figura dell'amministratore impongono l'adozione di un *criterio più rigido : la diligenza professionale o diligenza qualificata*

La diligenza professionale come per le altre categorie di professionisti

In base al combinato disposto di cui all'art. 1176 c.c., comma 2, e art. 2236 c.c. la diligenza richiesta per esempio al medico, in relazione ad un corretto adempimento, non è quella ordinaria, del buon padre di famiglia bensì quella *ordinaria del buon professionista e cioè la diligenza normalmente adeguata in relazione al tipo di attività e alle relative modalità di esecuzione.*

Nell'adempimento dell'obbligazione professionale va infatti osservata la diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176 c.c., comma 2, che richiede di uniformare il proprio modello di condotta attraverso un adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente ed obiettivamente necessari od utili, in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta ed al

soddisfacimento dell'interesse creditorio, nonché ad evitare possibili eventi dannosi.

Lo specifico settore di competenza in cui rientra l'attività esercitata richiede infatti la specifica conoscenza ed applicazione delle cognizioni tecniche che sono tipiche per l'esecuzione della specifica attività professionale.

I **limiti** di tale responsabilità sono quelli generali in tema di responsabilità contrattuale **presupponendo questa l'esistenza della colpa, lieve del debitore, e cioè il difetto dell'ordinaria diligenza.**

In ordine alla limitazione della responsabilità si richiede il dolo o la colpa grave ex art. 2236 c.c. nelle sole ipotesi che presentano problemi tecnici di particolare difficoltà (limitatamente all'imperizia e non anche all'imprudenza e alla negligenza).

La condotta del professionista va esaminata con maggior rigore

Ne deriva che **la condotta del professionista** – nella generalità dei casi – tanto più è specialistica la sua attività tanto più va esaminata non già con minore ma semmai al contrario **con maggior rigore ai fini della responsabilità professionale**, dovendo aversi riguardo alla peculiare specializzazione e alla necessità di adeguare la condotta alla natura e al livello di difficoltà tecnica della prestazione implicante scrupolosa attenzione e adeguata preparazione professionale.

Contratto d'opera professionale

Esaminando la definizione che il codice fornisce del “contratto d'opera professionale”⁷ verificiamo allora che oggi la qualifica dell'attività dell'amministratore si sposta in questo istituto perché l'amministratore è un soggetto che si obbliga a compiere verso un corrispettivo un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente (art.2222 c.c.).

E' certamente superata, poi, la concezione che gli articoli del codice civile sulle professioni intellettuali (artt.2229 e 2238 c.c.) siano finalizzati esclusivamente alla regolamentazione delle professioni protette; infatti è solo l'art.2229 c.c. che si occupa delle professioni per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albo o elenchi e l'art. 2230 c.c. si rivolge anche alle professioni intellettuali non riconosciute e ora esplicitamente previste dalla legge n.4/2013⁸.

⁷ Art.2222 c.c.”*Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente*”.

⁸ Legge n.4 del 14.1.2013 G.U. 26.1.2013 “Professioni non regolamentate”

Una attività è intellettuale (art.2230 c.c.) quando “*per il suo esercizio occorre impiegare intelligenza e cultura in prevalenza rispetto al lavoro manuale*” quindi oggi l’amministratore di condominio può dirsi esercente una professione intellettuale a pieno titolo perché egli esercita un’attività lavorativa che, prima di tutto è riconosciuta come necessaria dal codice civile (quando si è in presenza di un condominio con più di 8 condomini), per il suo svolgimento richiede al soggetto che la pratica intelligenza e cultura; è organizzata per un fine di potenzialità ed è destinata a non essere occasionale”.

Conseguenze in tema di responsabilità

- a) nell’adempimento delle obbligazioni inerenti l’esercizio di un attività professionale la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell’attività esercitata (art.1176 comma 2 c.c.) e la diligenza professionale è ritenuta più specifica ed approfondita della diligenza ordinaria e secondo la giurisprudenza si risponde anche per colpa lieve (non serve il dolo o la colpa grave);
- b) il professionista è inadempiente quando non esegue esattamente la prestazione dedotta in contratto (art.1218 c.c.) cioè, avendo riguardo alle obbligazioni che derivano dall’incarico di amministratore, questi è inadempiente quando non esegue o non esegue esattamente le proprie attribuzioni. Il fondamento della responsabilità è la colpa obiettiva, quale inosservanza dello sforzo tecnico adeguato al soddisfacimento dell’interesse del debitore;
- c) se nella trattazione classica non può essere imputato al professionista intellettuale il mancato raggiungimento del risultato poiché l’obbligazione da questi assunta è di mezzi (cioè la prestazione dovuta prescinde da un particolare esito positivo dell’attività del debitore) nell’ambito di cui ci stiamo occupando assume anche rilevanza la definizione di *prestazioni intellettuali di mezzi* che consistono in servizi di prestazioni intellettuali che per loro natura devono sfociare in un risultato richiesto voluto da legislatore e richiesto del cliente. L’amministratore è quindi vincolato da una obbligazione di risultato poiché il suo impegno è proteso al perseguimento di un risultato immediatamente percepibile ed utile per il cliente;
- d) il risarcimento del danno dovrà comprendere le perdite subite dal creditore e il mancato guadagno in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta

La responsabilità professionale

Per rintracciare l’essenza della responsabilità professionale occorre fare appello all’articolo 1176 del codice civile, ai sensi del quale “*nell’adempimento delle obbligazioni inerenti all’esercizio di un’attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell’attività esercitata*”. L’esegesi della norma è da rintracciare sulla base del raffronto con la diligenza di base (ovvero del soggetto non professionale), che

è descritta come diligenza del “buon padre di famiglia”, per concludere che la diligenza del professionista è un *quid pluris*, consistente nel rispetto di regole di perizia relative al settore di competenza ed anche progressive rispetto al livello di specializzazione necessario per la singola pratica.

La diligenza esigibile dal professionista, nell’adempimento delle obbligazioni assunte nell’esercizio delle sue attività è, dunque, una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione a loro richiesta.

Così per il medico la diligenza esigibile nell’adempimento della sua prestazione professionale è quella “rafforzata” di cui al secondo comma dell’articolo 1176 codice civile; ma tale diligenza varia col variare del grado di specializzazione di cui sia in possesso il medico, e del grado di efficienza della struttura in cui si trova ad operare.⁹

Proseguendo il ragionamento (dalla diligenza alla responsabilità per omessa diligenza) i canoni della responsabilità professionale trovano esplicitazione sintetica innanzi tutto nella distinzione di due livelli: il primo livello è quello della attività professionale ordinaria (non relativa a problemi particolarmente complessi), per la quale la responsabilità del prestatore per inadempimento è sottoposta alla disciplina dettata dall’articolo 1176, 2° comma, in relazione alla specifica natura della prestazione; il secondo livello è relativo alla risoluzione di problemi di particolare complessità (articolo 2236 codice civile), per la quale la responsabilità del professionista scatta solo nel caso di dolo o colpa grave.

È proprio nell’articolo 2236 del codice civile che si stabilisce, infatti, il limite alla responsabilità del professionista in caso di “*problemi tecnici di speciale difficoltà*”.

La giustificazione di tale limitazione di responsabilità viene rintracciata nella necessità di assicurare al professionista margini di operatività nell’interesse del cliente. Una rigida griglia di responsabilità potrebbe portare all’inazione, indotta dal pericolo di essere esposto all’azione di risarcimento del danno. Si tratterebbe di un blocco delle attività professionali, laddove il margine di alea sia ritenuto sproorzionato.

Nella normale diligenza professionale media esigibile ai sensi dell’articolo 1176, comma 2, codice civile, rileva anche la colpa lieve (Cass. civ. Sez. III, sentenza n.22398/11).

Vale il principio per cui il professionista deve poter dimostrare, per evitare proprie responsabilità, di avere adottato la richiesta diligenza e che il risultato sfavorevole è dovuto a circostanze imprevedibili e non imputabili al professionista¹⁰.

⁹ Cass. civ. Sez. III, sentenza 9-10-2012, n. 17143.

¹⁰ Gli argomenti svolti rinviano alla classica distinzione tra obbligazioni di mezzi e obbligazioni di risultato. Il prestatore d’opera intellettuale è tenuto, si dice, a un’obbligazione di mezzi.

In materia è di recente intervenuta la Corte di cassazione con sentenza della sezione II, n.20216/12: le obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale sono, di regola, obbligazioni di mezzo e non di risultato, in quanto il professionista, assumendo l'incarico, s'impegna a prestare la propria opera per raggiungere il risultato desiderato e non a conseguirlo. Ne consegue che l'inadempimento del medesimo non può essere desunto senz'altro dal mancato raggiungimento del risultato utile avuto di mira dal cliente, ma deve essere valutato alla stregua dei doveri inerenti lo svolgimento dell'attività professionale ed in particolare al dovere di diligenza, per la valutazione del quale trova applicazione, in luogo del criterio tradizionale della diligenza del buon padre di famiglia, il parametro della diligenza professionale fissato dall'articolo 1176 codice civile, comma 2, il quale deve essere commisurato alla natura dell'attività esercitata; quindi la diligenza che il professionista deve impiegare nello svolgimento della sua attività è quella media, a meno che la prestazione professionale da eseguire in concreto non involga la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, nel qual caso essa è attenuata, configurandosi, secondo l'articolo 2236 codice civile, solo nel caso di dolo o colpa grave. La violazione del dovere di diligenza comporta, invece, inadempimento contrattuale e determina la perdita del diritto al compenso.

L'articolo 2236 codice civile non è, in ogni caso, una disposizione che esonera in ogni caso da responsabilità: nella controversia concernente l'inadempimento contrattuale del professionista, questi, per andare esente da un giudizio di condanna, ha l'onere di provare che l'insuccesso è dipeso da causa a lui non imputabile anche quando la prestazione richiestagli richiedeva la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, posto che problemi speciali esigono dal professionista una competenza speciale. Né a tale conclusione osta l'articolo 2236 codice civile, il quale non esonera affatto il professionista-debitore da responsabilità nel caso di insuccesso di prestazioni complesse, ma si limita a dettare un mero criterio per la valutazione della sua diligenza (Cass. civ. Sez. III, sentenza n.16254/12).

La limitazione di responsabilità potata dall'articolo 2236 del codice civile non riguarda ogni possibile inadempienza del professionista, ma solo quella derivata da un difetto di "perizia": la disposizione dell'art. 2236 codice civile, che, nei casi di prestazioni che implicano la soluzione di problemi tecnici particolarmente difficili, limita la responsabilità del professionista ai soli casi di dolo o colpa grave, non trova applicazione per i danni ricollegabili a negligenza o imprudenza, dei quali il professionista, conseguentemente, risponde anche solo per colpa lieve.

Per obbligazione di mezzi si intende l'obbligo di essere diligenti ed esperti e di impiegare mezzi idonei a raggiungere il risultato. La prestazione non ha invece per oggetto la realizzazione del risultato sperato dal cliente. Per un'applicazione relativa ai commercialisti si consideri che l'attività svolta dal professionista in favore dell'impresa, consistita nella consulenza professionale contabile, fiscale e tributaria, deve ricondursi ad un contratto di prestazione d'opera intellettuale e/o lavoro autonomo: non costituisce appalto di servizi volto a far conseguire al cliente/committente un risultato con gestione a proprio rischio ex articolo 1655 codice civile.

È possibile, infine, sulla scorta della giurisprudenza, indicare gli obblighi tipici del professionista: iscrizione all'albo; osservanza dei leggi e regolamenti che riguardano la professione; osservanza del codice deontologico di categoria; esecuzione personale dell'opera, salva la possibilità di avvalersi di ausiliari; vigilanza sulla condotta degli ausiliari e collaboratori; obbligo di diligenza; obbligo di prudenza; obbligo di perizia; obbligo di aggiornamento professionale; obbligo di informazione al cliente. Altro obbligo è quello di non assumere incarichi che non si è in grado di assolvere (cosiddetta colpa in assunzione).

Il danno risarcibile consiste nella perdita economica che il condominio subisce per l'effetto delle gravi irregolarità nella gestione del condominio tanto che si versi nell'area della responsabilità contrattuale (artt.1218-1223 c.c.) che nella situazione dell'illecito civile (l'art.2056 c.c. rimanda per la determinazione del danno a quanto disposto dagli artt.1223, 1226 e 1227 c.c.). Le gravi irregolarità accertate possono allora funzionare come condizione per la imputazione della responsabilità dell'amministratore in quanto il suo comportamento volontario oppure negligente, imperito o imprudente abbia causato un danno al cliente –condominio o e nella direzione della lesione del diritto di proprietà o anche nella direzione di un suo diritto di credito.

La polizza individuale assicurativa sulla responsabilità civile

Art.1130 comma 3 prevede la *facoltà* dell'assemblea di subordinare la nomina dell'amministratore al rilascio da parte di quest'ultimo di una polizza individuale assicurativa per la responsabilità civile scaturente dalla esecuzione del mandato e al comma IV impone all'amministratore cui sia stato richiesto di adeguare il massimale della polizza presentata ai condomini nel caso in cui vengano deliberati lavori straordinari ad opera dell'assemblea, quantomeno all'importo di spesa deliberato: l'adeguamento deve essere effettuato al più tardi nel momento in cui i lavori vengono iniziati ¹¹

Alcuni casi particolari in tema di responsabilità

L'esecuzione della delibera invalida

Se ci si orienta nella qualificazione dell'amministratore quale soggetto esercente una professione intellettuale per la quale è richiesta cultura e conoscenza delle norme e, in base ai principi generali, esso risponde anche

¹¹ Ove poi l'amministratore non sia mandatario di un unico condominio ma gestisca più stabili ed abbia una polizza assicurativa generale per la responsabilità civile che copra l'intera attività da lui svolta, la polizza dovrà essere di volta in volta integrata da un apposita dichiarazione della compagnia assicuratrice con cui si adegui il massimale proprio per lo specifico lavoro straordinario che si intende realizzare.

per colpa lieve, l'esecuzione di una delibera invalida andrebbe valutata con estrema cautela poiché il medesimo viene richiesto "*d'intelligente e critico adempimento dei deliberati assembleari*" i quali se possono essere considerati come rispettosi delle disposizioni provenienti dal mandante, in virtù della particolarità dell'incarico di amministratore immobiliare, non devono incidere negativamente sugli interessi particolari del singolo condomino tutelati dall'ordinamento.

ES. una delibera adottata a maggioranza qualificata di acquisto di un bene nulla, poiché non rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea, non può legittimare l'amministratore a formare un preliminare di acquisto, difettando in lui il potere di rappresentanza; e comunque se il preliminare fosse sottoscritto ciò comporterebbe una responsabilità del medesimo per i danni che il terzo contraente ha sofferto (art.1398 c.c.).

In questo caso dunque l'amministratore deve avere le conoscenze giuridiche sufficienti che gli permettano un critico adempimento del deliberato dell'assemblea.

Sotto tale profilo un concreto aiuto è stato fornito dalle Sezioni Unite della Cassazione che nella sentenza n. 4806/2005 ha sensibilmente circoscritto i casi di nullità della delibera alle sole ipotesi in cui essa sia priva degli elementi essenziali, abbia un oggetto impossibile o illecito o non ricompreso nelle competenze dell'assemblea, che vada ad incidere su diritti individuali dei singoli condomini o sulle proprietà esclusive di costoro: delibere di fronte alle quali l'amministratore deve fermarsi.

Si pensi alle delibera assunte a maggioranza che attribuiscono al singolo condomino l'uso esclusivo a tempo indeterminato di parte del lastrico solare condominiale (cass. n. 4258/2006); parimenti è stato ritenuto integrare spoglio del possesso del cortile condominiale la messa in esecuzione da parte dell'amministratore di opere di recinzione e apposizione di cancello elettrico. Ugualmente l'amministratore deve astenersi dal dare esecuzione ad una delibera con cui l'assemblea ha deciso di non applicare una norma di legge dettata in materia di sicurezza, non essendo tale delibera in quanto illecita vincolante per l'amministratore.

Il non dare esecuzione ad una delibera nulla comporta per l'amministratore il solo obbligo di motivare ai condomini questa scelta. Per contro il rischio è di rispondere personalmente degli atti compiuti, appunto per avere dato esecuzione ad una delibera radicalmente NULLA.

Posizioni ancora più sfumate si possono cogliere nei casi di annullabilità perché se è vero che ex art.1137 c.c. le delibere sono obbligatorie ed immediatamente esecutive per i condomini assenti e dissenzienti, è anche vero che i termini di reazione per gli stessi sono abbastanza contenuti (30 gg). L'amministratore potrebbe allora essere chiamato a una preliminare valutazione critica della delibera, intervenendo con una uova convocazione dell'assemblea al fine di sanare la precedente prima della reazione del condomino legittimato all'impugnazione.

Responsabilità per le omesse convocazioni

La riforma ha implementato i casi in cui l'amministratore deve convocare l'assemblea e anche quelli su richiesta dei condomini: per deliberare in ordine alle modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni; per deliberare in ordine alla tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni; per deliberare in ordine alle innovazioni afferenti il miglioramento degli impianti di sicurezza del condominio, il superamento delle barriere architettoniche, il miglioramento del consumo energetico; per deliberare in merito alla installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo che richiedano necessarie modifiche di parti comuni; per deliberare in merito alla elezione del rappresentante di ciascun condominio in vista della convocazione dell'assemblea del supercondominio.

Responsabilità per mancata tutela del condominio

(Es. art. 1669 c.c. per difetti dell'immobile derivanti dalla sua costruzione e relativi alle parti comuni dell'edificio. In questo caso l'amministratore è legittimato attivamente ad agire in giudizio per conseguire coattivamente il ripristino dei luoghi, con conseguente eliminazione dei difetti e vizi riscontrati, ovvero il risarcimento dei danni qualora il condominio ritenga di non più fidarsi delle capacità imprenditoriali dell'impresa costruttrice. Tale azione deve essere promossa entro l'anno dalla denuncia dei vizi e dei difetti in questione. Perentoriamente quindi l'amministratore deve dare corso all'azione giudiziaria o comunque interrompere i termini di prescrizione maturati).

L'amministratore, quindi, che non abbia tutelato i diritti in oggetto conto il costruttore dello stabile dovrà risarcire in proprio tutti i danni subiti dal condominio

Altrettanto dicasi per la mancata attivazione in eventuali azioni attive o passive che il condominio debba promuovere (es. azione petitoria per il riconoscimento giudiziale della proprietà del condominio prima che si compia il ventennio di una usucapione di terzi; anche del possesso di alcune aree comuni (art.1168 e 1170 c.c. termine annuale dallo spoglio o dalla molestia): azioni per le quali essendo a tutela delle parti comuni non necessita di preventiva autorizzazione assembleare cass. sent. n. 24391/2008)¹².

Si pensi poi alla mancata riscossione degli oneri condominiali nel termine semestrale di cui all'art.1129 comma 9 c.c.¹³

¹² Cass. 28.1.96 n.10615 ha sancito che l'amministratore potrebbe quindi essere tenuto a rimborsare al condominio l'ammontare definitivo del valore dell'area rivendicata e persa.

¹³ Celeste A. Riscossione dei contributi per la gestione delle parti comuni, Immobili & Diritto 2001,9.

Condotta omissiva nella manutenzione dell'immobile

Detta manutenzione rappresenta l'obbligo principale nell'espletamento del suo mandato e ne risponde l'amministratore se da tale omissione derivano danni al condominio (Cass. 25251/2008)

Riparazioni straordinarie non deliberate dall'assemblea o deliberate in misura inferiore

Art. 1135 ult co. c.c.: non solo l'amministratore risponde per quelle opere che abbia disposto autonomamente ma che non abbiano quel carattere di urgenza che solo consente l'intervento autonomo dell'amministratore al fine di prevenire un possibile danno (se per es. crollasse il tetto o una gronda, e tale crollo fosse prevedibile, l'amministratore deve risarcire i danni provocati dal crollo)

Analogamente ove l'amministratore sia intervenuto per la riparazione straordinaria dell'ascensore, qualora tale intervento non era indispensabile e, pertanto, la necessità di tale intervento non dovesse essere riconosciuta giudizialmente, l'amministratore dovrà rimborsare al condominio la spesa effettuata o, per meglio dire, la differenza tra l'utilità ricevutane e il quantum superiore al detto valore.

Osservanza del regolamento

Bisogna distinguere.

La Suprema Corte (sent. N.8804/93) come il Tribunale di Roma (sent. Trib. Roma 12.12.2006 sez V) riteneva che *“l'amministratore di condominio che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi, legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorchè sia tenuto a far osservare il regolamento di condominio, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini – salvo che il regolamento di condominio ai sensi dell'art.70 disp. Att. C.c. preveda la possibilità di applicare sanzioni nei confronti dei condomini che violino le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni”*.

Dopo la riforma con la previsione generalizzata di una sanzione per la violazione delle norme regolamentari sembra potersi affermare pacificamente la responsabilità dell'amministratore che, in caso di violazione delle norme regolamentari riguardanti l'uso delle cose comuni, non provveda ad applicare le sanzioni di legge (non necessitando di preventivo deliberato assembleare) Peraltro già in Cass. 16240/2003 e n.14626/10 la Suprema Corte cambiando orientamento affermava che indipendentemente da una delibera assembleare l'amministratore doveva agire in giudizio per ottenere il rispetto del regolamento e già (in cass. n. 14735/2006) aveva ritenuto che lo stesso dovesse rispondere del proprio operato negligente e omissivo in quanto non

aveva applicato le sanzioni previste dal regolamento, in caso di inosservanza dello stesso da parte dei condomini.

Approvazione del bilancio e responsabilità gestoria

Ci si interroga sulla possibilità che la definitività del bilancio consuntivo possa precludere azioni contro - quindi definitivamente legittimare - l'attività gestoria svolta dall'amministratore.

Sul punto esistono due orientamenti. Il primo, favorevole al rappresentante della compagine condominiale, esclude che si possa attivare una azione di responsabilità successivamente all'approvazione del bilancio (Tribunale di Salerno 30.01.2010). Il secondo orientamento, invece, ritiene possibile l'azione di responsabilità anche successivamente all'approvazione del bilancio consuntivo.

Sotto questo profilo, appare utile osservare che il mandato è rapporto fiduciario e che il rendiconto della gestione (approvazione del bilancio), troppo spesso, è atto automatico non preceduto da corretta conoscenza dell'attività gestoria.

In ogni caso, si deve tassativamente escludere che qualsiasi maggioranza ed anche il voto unanime dell'assemblea condominiale possa trasformare un atto gestorio illecito in lecito; per conseguenza diretta, deve ritenersi possibile una azione di responsabilità contro l'amministratore (anche dimesso-destituito), successiva all'approvazione del bilancio consuntivo.

Si segnala:

Cass. n. 3233/1982 - L'azione promossa dal condomino per far valere il mancato versamento di somme previdenziali versate all'amministratore e da quest'ultimo non pagate all'ente è da qualificare come azione di risarcimento dei danni e come tale soggetta all'ordinaria prescrizione decennale.

Tribunale di Milano n. 7460/2005 - La delibera assembleare di approvazione del rendiconto non preclude la contestazione in sede di proposizione di azione risarcitoria da parte del Condominio contro l'ex amministratore, sia per il carattere dichiarativo e confessorio dell'atto di approvazione del conto, revocabile o modificabile in caso di dolo o colpa grave del mandatario (ex art. 1713 c.c.), sia perché l'assemblea (ex art. 1130 n. 3 e 1135 c.c.) può approvare e autorizzare pagamenti soltanto ove si riferiscano a spese effettivamente erogate per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, onde tale presupposto manca quando l'amministratore richieda il rimborso di somme esposte come erogate nell'interesse della collettività condominiale, ma invece trattenute con indebita appropriazione (con inopponibilità della preclusione derivante dal decorso del termine ex art. 1137 ult. comma c.c., potendosi profilare la nullità della delibera di approvazione del rendiconto)

La responsabilità extracontrattuale o aquiliana si distingue da quella contrattuale in quanto prescinde dall'esistenza di un precedente rapporto obbligatorio tra le parti interessate e consegue alla violazione del principio del *neminem laedere*

L'art.2043 c.c. statuisce che qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno

Oltre ai danni cagionati per colpa e dolo vi sono alcune ipotesi di responsabilità oggettiva per cui l'autore risponde del fatto dannoso anche in assenza di dolo o colpa (es. art.2053 c.c. responsabilità per rovina di edificio: 2051 c.c. la responsabilità per cose in custodia)

La responsabilità può ravvisarsi sia nei confronti dei terzi estranei al condominio che nei confronti dei condomini (cass. 23251/2008 es. si trattava dei danni causati ad un condomino dalla presenza di buche non percettibili e non segnalate dall'amministratore; Cass. n. 9055/2002 ha sancito invece la responsabilità dell'amministratore che in presenza di scritte offensive di un terzo non aveva provveduto, una volta sollecitato dalla parte a farle eliminare).

La Corte di Cassazione nella sentenza n. 25251/08 che ha inaugurato **la linea dura** nei confronti della gestione "*fai da te*" degli immobili. Per la Corte, la figura dell'amministratore nel nostro ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative d'ufficio visto che, non solo il Codice Civile, ma anche **numerose leggi speciali** gli imputano il **dovere di impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi.**

Nel caso affrontato la Corte, ribaltando una sentenza di appello, che ne aveva escluso la responsabilità, ha ritenuto **colpevole** l'amministratore per il danno causato ad un condomino dalla presenza **di buche non percettibili e non segnalate nell'area condominiale, createsi a seguito di lavori di manutenzione.**

In caso di appalto di lavori il condominio in quanto tale non è posto in una condizione di esclusivo custode dei beni, anzi l'assemblea delega proprio l'amministratore alla stipula e, per la Corte, è lui il responsabile della salvaguardia dei beni comuni e dei danni da essi cagionati a condomini o a terzi per negligenza o semplice violazione di obblighi legali o regolamentari (gia' sancita in alcune Sentenze: Cass. 4816/94; Cass. 8804/93; Cass. 2219/76). E' dunque significativa la motivazione posta dalla III Sezione della Cassazione a fondamento della propria **severità** e cioè che essa scaturisce dall'evoluzione della figura *dell'amministratore i cui compiti vanno incrementandosi si da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in*

modo più efficace da società di servizi, all'interno delle quali operano, specialisti in settori diversi in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso amministratore dalle leggi speciali .

Ed è chiaro l'avvertimento

Responsabilità per la custodia delle parti comuni - Art. 2051 c.c.

Ciascuno è responsabile del danno cagionato da cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

Il custode delle cose ossia colui che ha l'effettivo potere su di esse è l'amministratore.

Se vi è il danno e lo stesso si è verificato all'interno del condominio e si vi è l'effettivo potere fisico sulla cosa, allora sorge in capo al custode (l'amministratore) la responsabilità ex art. 2051 c.c.

E' una presunzione iuris tantum di colpa, vincibile solo con la prova (molto difficile e rigorosa che il danno sia derivato dal fatto del terzo o per colpa del danneggiato). Vi è un'inversione dell'onere della prova.

Per andare esente da responsabilità l'amministratore dovrà dimostrare l'inevitabilità della cosa in sua custodia a provocare il danno (cfr. Cass. 26051/08 o Cass. 26751/09), esistenza di altri fatti idonei ad interrompere il nesso causale fra il bene ed il danno (compreso il fatto del danneggiato) . Trattasi di responsabilità oggettiva!

Il custode è responsabile per il semplice fatto che dalla cosa in custodia si derivato danno (e ciò sia se il danno sia stato subito da un condomino sia da un terzo estraneo). Difetti di costruzione dell'edificio non possono mai essere considerati "caso fortuito". Chi ha subito il danno può limitarsi a dimostrare il danno ed il fatto che esso sia eziologicamente collegato alla cosa in custodia. Quindi basterà dimostrare la CONDOMINIALITA' del bene¹⁴.

Come già evidenziato, gli adempimenti dell'amministratore sono aumentati con il proliferare delle leggi in materia di **sicurezza degli impianti, privacy,**

¹⁴ Es.: Malfunzionamento della rete fognaria - occlusione del condotto fognario di un condomino e reflusso d'acqua .L'impianto fognario è di proprietà condominiale e quindi presunzione di responsabilità ex art. 2051. L'amministratore è andato esente da responsabilità in quanto venne dimostrato che l'occlusione era stata causata da scarico di carta per alimenti addebitata ad un condomino poi risultato ignoto Cass.26751/09).

obblighi tributari che interessano anche la realtà condominiale, e, di conseguenza, si è dilatata l'area della sua responsabilità.

Tipico caso di responsabilità extracontrattuale in ambito condominiale è dato dalla violazione della disposizione di cui all'art. 2051 c.c., per cui ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. La giurisprudenza prevalente ritiene che in materia condominiale l'eventuale responsabilità aquiliana derivante da insufficiente od omessa custodia è da attribuire al condominio come tale in quanto la custodia è a carico del condominio e per esso dell'amministratore. L'amministratore è titolare ope legis (salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari) non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130, nn. 3 e 4, C.C., ma anche del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135 co. 2, C.C.

Di conseguenza deve riconoscersi in capo a tale soggetto l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione della regola del *neminem laedere*.

La responsabilità per danno cagionato da cose in custodia postula che l'evento lesivo derivi da mancata o inadeguata custodia della cosa, da intendersi nel senso ampio, comprensivo di inadeguato governo o impiego di essa da parte di chi ne ha l'obbligo e senza che rilevi che la cosa stessa sia o non munita di autonoma capacità di nuocere (in tal senso Cass. Civ., Sez. III, 24 febbraio 1983, n. 1425). Per andare esente da responsabilità, il danneggiante deve provare che il danno è derivato da caso fortuito, comprensivo del fatto del terzo o della colpa del danneggiato. Si desume che l'amministratore è titolare per legge del potere/dovere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente, ossia provvedere a eliminare le situazioni potenzialmente pericolose, con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea dei condomini. In difetto, il medesimo sarà chiamato a risponderne.

Responsabilità extracontrattuale: ART. 2049 (definizione)

I padroni e committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici o commessi nell'esecuzione delle incombenze a cui sono adibiti

Il portiere dello stabile è un lavoratore dipendente. Il suo datore di lavoro è l'amministratore di condominio. Sicura ed indubbia è la responsabilità del condominio per danni arrecati da fatto del portiere. Il Condominio assume

nei confronti dei terzi anche la cd. “**responsabilità indiretta**” di cui all'**art. 2049 c.c.** per i fatti dannosi commessi da amministratore, portiere, addetti alle pulizie, o manutenzione e cmq tutti coloro che sono legati al condominio da un rapporto di lavoro o di incarico di esecuzione di opere, che importi un vincolo di dipendenza sorveglianza o vigilanza, anche se solo temporaneo. E' fatta salva comunque la rivalutazione interna della responsabilità relativa al singolo rapporto fra condominio e singoli contraenti (portiere, amm.re, appaltatore etc.) che potrà comportare anche un'attribuzione di responsabilità di tipo esclusivo e non solidale e comunque non di garanzia (art. 2049). La dottrina ha esteso in ambito condominiale la responsabilità stabilita ex art. 2049 c.c. a carico dei padroni e dei committenti, per i danni arrecati dai loro domestici e commessi. Pertanto, nella responsabilità extracontrattuale rispondono ai sensi dell'art. 2049 del Codice civile anche i condomini per colpa in eligendo e per colpa in vigilando in quanto quali proponenti sono garanti per il soggetto autore del danno ovvero dell'amministratore da loro scelto e nominato.

Perché sussista tale responsabilità è necessario che il danno sia conseguenza del fatto illecito dell'amministratore e che tra le attribuzioni di questo e l'evento dannoso vi sia un rapporto eziologico.

5. Il concorso tra le due responsabilità contrattuale ed extracontrattuale

Per un medesimo fatto è possibile altresì l'insorgenza di un concorso fra le due distinte obbligazioni risarcitorie, una di origine contrattuale e l'altra di origine extracontrattuale¹⁵. In proposito indicativa è la pronuncia della Suprema Corte secondo cui «È pienamente ammissibile il concorso di responsabilità contrattuale con quella extracontrattuale, quando si tratti di un medesimo fatto che violi contemporaneamente sia diritti che alla persona spettano indipendentemente da un contratto o da un rapporto giuridico preesistente, sia diritti che derivano da un contratto o comunque da un *vinculum iuris* già esistente, e in tal caso la pretesa del danneggiato può trovare il suo fondamento, oltre che nel generale precetto del *neminem laedere*, anche nel contratto».

Può accadere che l'assemblea del condominio abbia deciso l'effettuazione di un determinato intervento su alcuna delle parti comuni dell'edificio che, però, l'amministratore per negligenza non provvede a effettuare. Si pone allora il problema se a tale inadempimento (verso il gruppo dei condomini) possa essere ricollegata una responsabilità personale dell'amministratore verso il

¹⁵ Torrente, Schlesinger, Manuale di diritto privato

terzo che, a cagione di ciò, abbia subito un danno. A tale problema si può dare risposta affermativa, qualificandosi la responsabilità come extracontrattuale.

Da ciò l'affermazione che ben può configurarsi una responsabilità aquiliana dell'amministratore in relazione ai danni derivati dall'aver egli omesso di far riparare un bene dell'edificio condominiale in esecuzione di una delibera dell'assemblea.

CONCLUSIONI

Concludo evidenziando che quella del moderno *insularius* è diventata a tutti gli effetti una difficile ed onerosa professione intellettuale con tutte le conseguenze che abbiamo visto in tema di responsabilità sarebbe quindi forse stato più opportuno in sede di riforma della materia condominiale imporre all'amministratore l'obbligo di assicurarsi (pena la nullità della nomina) nonché insistere sulla creazione di un albo che avrebbe consentito un reale controllo sulla professionalità ed onorabilità degli iscritti.