

## Linee guida CSP ANACI ROMA per Amministrazione condominiale affidata a Società.

Con la legge 220/12 è stato previsto espressamente che l'incarico di amministratore di condominio possa essere svolto anche da società di cui al Titolo V del Libro V del codice. L'art. 71 bis al comma III precisa che "in tal caso, i 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 servizi*".

Non è infrequente il caso in cui la gestione dei Condomini sia assunta a nome della Società di cui l'Amministratore Unico risultante alla CCIAA sia un Socio, mentre le funzioni siano svolte effettivamente da altro Socio, pur avente i requisiti di cui al 71 bis ma non avente legittimazione ad agire in nome e per conto della Società Amministratrice.

### **DELEGA SINGOLI ATTI GESTORI**

L'Amministratore (anche Società) può delegare altro incaricato a presenziare all'assemblea o a svolgere le singole funzioni connesse all'incarico, purché questi sia in possesso dei requisiti di legge, ma ne rimane comunque RESPONSABILE. Infatti si applicano le norme relative al mandato e specificatamente l'art.1717 cod.civ. sulla sostituzione del mandatario comma 1/3/4.

“Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a se stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita.

Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta.

Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto.

Il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario.”

E' possibile la delega con autorizzazione da parte del mandante (comma 2), anche senza specifica indicazione della persona delegata, limitandosi in tale ultimo caso la responsabilità del mandatario alla mera culpa in eligendo.

Il che significa che all'atto della nomina ad Amministrare (o comunque prima della delega a terzo), l'Assemblea debba autorizzare specificatamente la Società Amministratrice a delegare uno o più atti gestori ben stabiliti a soggetti terzi o comunque debba aver accettato la preventiva comunicazione che tale sostituzione possa sopravvenire.

## DELEGA GENERALE AD AMMINISTRARE

Viceversa, non è possibile conferire incarico permanente da parte della Società allo svolgimento della funzione di Amministratore del Condominio a soggetto non avente legittimazione ad impegnare e rappresentare la Società Amministratrice (nello statuto e alla CCIAA), ancorché Socio e ancorché in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis c.c., come ebbe a relazionare in merito la d.ssa Figini nel corso del convegno giuridico di ANACI ROMA del 2018 a cui si rinvia per ulteriore approfondimento del tema.

Questo sia in quanto l'incarico non può essere unilateralmente conferito a soggetto terzo da parte dell'Amministratore, ma deve essere in qualche modo autorizzato o consapevolmente recepito dai condomini.

Sia perché le modalità di agire e la rappresentanza di una Società e gli effetti sono stabiliti dalla legge.

## LINEE GUIDA OPERATIVE

Il CSP ANACI ROMA, dopo ampia disamina, ha dunque individuato la possibilità che la Società Amministratrice designi per ogni condominio amministrato uno specifico soggetto purché esso abbia i poteri conferitigli dalla legge e che il fatto sia preventivamente noto all'Assemblea che nomina.

In sostanza si tratta di prevedere nell'atto costitutivo della Società **un collegio di amministratori con poteri disgiunti (piuttosto che un Amministratore unico) in modo che ciascuno di loro possa validamente rappresentare la Società nominata Amministratrice del Condominio.**

**Di tale fatto si darà ampia pubblicità nell'offerta iniziale e l'Assemblea, all'atto della nomina della Società, specificherà a verbale il nome del soggetto designato alla amministrazione del condominio.**