

Reperibilità e responsabilità dell'amministratore

di Fabiana Carucci *

Ciò che lega un amministratore al condominio che gestisce è un *contratto di mandato*, ed *"il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra"*, come dispone l'art.1703 c.c. Il mandato poi può essere con rappresentanza, art.1704 c.c. *"Se al mandatario è stato conferito il potere di agire in nome del mandante, si applicano anche le norme del capo VI del titolo II di questo libro"*, o senza rappresentanza, art.1705 c.c.

Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato.

I terzi non hanno alcun rapporto con il mandante. Tuttavia il mandante, sostituendosi al mandatario, può esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che ciò possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono". Posto quindi che l'amministratore di condominio è un prestatore d'opera senza vincolo di subordinazione, impegnato a compiere atti di valenza giuridica a nome e per conto del condominio mandante, questi è deputato ad agire secondo quanto stabilito dal mandato conferito, tenendo sempre ben presente le quote millesimali dei singoli condomini.

MANDATO E RAPPRESENTANZA

Interessante contemplare quanto disposto dalla Suprema Corte, più precisamente dalla Corte di Cassazione Civile SS.UU. con Sentenza n.9148 depositata l'8 aprile 2008.

"...OMISSIS... La Seconda Sezione civile, con ordinanza 7 febbraio 2007, n. 2621, ha rimesso gli atti al Primo Presidente, avendo ritenuto la sussistenza di un contrasto all'interno della sezione, posto che per un primo indirizzo (maggioritario) la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi avrebbe natura solidale, mentre per un secondo orientamento, decisamente minoritario, avrebbe vigore il principio della parziarietà, ovverosia dalla ripartizione tra i condomini delle obbligazioni as-

sunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote. Per la risoluzione del contrasto la causa viene alle Sezioni Unite civili...OMISSIS... L'assunto è che la solidarietà passiva scaturisca dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali - e di una precisa disposizione di legge - il criterio non si applica, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra la pluralità dei debitori e l'identica causa dell'obbligazione; che nessuna specifica disposizione contempli la solidarietà tra i condomini, cui osta la parziarietà intrinseca della prestazione; che la solidarietà non possa ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo, in quanto il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno. La disposizione dell'art. 1292 c.c. - è noto - si limita a descrivere il fenomeno e le sue conseguenze. Invero, sotto la rubrica "nozione della solidarietà", definisce l'obbligazione in solido quella in cui "più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione" e aggiunge che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità (con liberazione degli altri). L'art. 1294 c.c. stabilisce che "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente". Nessuna delle norme, tuttavia, precisa la ratio della solidarietà, ovverosia ne chiarisce il fondamento (che risulta necessario, quanto meno, per risolvere i casi dubbi) ...OMISSIS...la solidarietà raffigura un principio riguardante i condebitori in genere. Ma il principio generale è valido laddove, in concreto, sussistono tutti i presupposti previsti dalla legge per l'attuazione congiunta del con-debito. Sicuramente, quando la prestazione comune a ciascuno dei debitori è, allo stesso tempo, indivisibile. Se invece l'obbligazione è divisibile, salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale, il principio della solidarietà (passiva) va temperato con quello della divisibilità stabilito dall'art. 1314 c.c., secondo cui se più sono

i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte. Poiché la solidarietà, spesso, viene ad essere la configurazione ex lege, nei rapporti esterni, di una obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria dell'obbligazione prevale ... OMISSIS...Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 c.c.. In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. In proporzione a tale diritto ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e in proporzione a tale diritto deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio. Basti pensare che, nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condomini, soltanto i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite.

Pertanto, l'amministratore - in quanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. - non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota...OMISSIS...2.6 Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno. Per concludere, la soluzione, prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi, appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici. Per la verità, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento.

Respinto il motivo principale, non merita accoglimento nessuno degli altri motivi di ricorso...OMISSIS...".

REPERIBILITÀ OBBLIGATORIA?

Esposto quanto sopra, spesso si pone la questione circa l'effettivo dovere di reperibilità di un amministratore condominiale. L'art.1710 c.c., ci chiarisce circa il concetto di *diligenza del mandatario*. *"Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato [1703] con la diligenza del buon padre di famiglia... OMISSIS.... Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato"*. Viene quindi lasciato al buon senso ed alla professionalità dell'amministratore, un comportamento atto a non creare pregiudizi al condominio, anche in caso egli debba assentarsi (ferie o quant'altro) o si verifichino fatti al di fuori dell'orario di lavoro prestabilito, ferme restando le responsabilità di legge.

Ci viene in aiuto ancora la Corte di Cassazione civile sez. VI, (ud. 12/09/2017) con la Sentenza n.24920 del 20 ottobre 2017.

"1. Il Tribunale di Terni, con sentenza depositata in data 12.05.2009, accertava la responsabilità di A.R., ex amministratore del condominio di via (OMISSIS) per inadempimento agli obblighi derivanti dal mandato (tardivo pagamento di un premio di una polizza assicurativa); rigettava la domanda risarcitoria pure proposta dal condominio nei confronti dell'A. (per i danni derivanti dalla mancanza di copertura assicurativa in relazione ad un incendio del tetto) e condannava il convenuto a rimborsare all'attore la metà delle spese processuali."

2. Decidendo sul gravame proposto in via principale dal condominio e, in via incidentale dall' A., la Corte d'appello di Perugia, accoglieva l'impugnazione incidentale dell'ex amministratore; dichiarandolo esente da responsabilità contrattuale perché l'accertata mancanza di fondi nelle casse condominiali era stata determinata proprio dalla morosità dei condomini e i solleciti inviati a costoro erano sufficienti ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal mandato, non essendo tenuto l' A. ad anticipare le somme occorrenti per il pagamento della polizza assicurativa e non essendo obbligatorio il ricorso alla procedura monitoria per esigere i pagamenti delle quote.

3. Per la cassazione di tale sentenza ricorre il condominio. L' A. resiste con controricorso.

4. Con unico motivo si deduce, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1710 e "2795 c.c.", (così testualmente, ma trattasi di mero errore materiale essendo chiaro il riferimento all'art. 2725 c.c., ndr), art. 63 disp. att. c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 – omessa e contraddittoria moti-

vazione su un fatto controverso e decisivo della controversia. Richiamando il principio della diligenza del mandatario...OMISSIS... sostiene il ricorrente che la Corte d'Appello avrebbe motivato inadeguatamente sulla prova dell'esonero di responsabilità dell'A. ...OMISSIS... 5 Il ricorso è manifestamente infondato... .OMISSIS... la censura investe l'adeguatezza della motivazione adottata dalla Corte d'Appello per escludere la responsabilità dell'ex amministratore per violazione dell'obbligo di diligenza del buon padre di famiglia gravante sul mandatario (motivazione definitiva ora inadeguata, ora carente) e, dunque, un vizio non più denunziabile, come si evince dal chiaro tenore dell'art. 360 c.p.c., n. 5, nel testo attualmente in vigore. Va comunque osservato che l'amministratore ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria, in mancanza di un ente giuridico con una rappresentanza organica, talché i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339; Cass. 4 luglio 2011, n. 14589). Nell'esercizio delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 c.c. ...OMISSIS... non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'A. per essersi comunque attivato...OMISSIS...".

Proprio nell'ultima frase della Sentenza riportata, possiamo trovare il nocciolo della questione. Non può infatti esser pretesa una reperibilità dell'amministratore h24, ma sussiste tuttavia la richiesta di agire secondo coscienza e con una diligenza del buon padre di famiglia: questo porta a far in modo che l'amministratore, nel rispetto dei suoi orari e del sacrosanto diritto al riposo, agisca in modo e maniera da non far venir meno mai l'assistenza necessaria. Ad esempio, se l'amministratore non è al lavoro di sabato e in quel giorno vi è una scadenza di pagamento, questi deve provvedere magari al pagamento nel corso del venerdì lavorativo, ossia il giorno prima, in modo da non incorrere nelle conseguenze di un tardivo pagamento, a danno delle spese condominiali. Ancora, vi può essere l'assenza nel fine settimana o per un periodo di ferie; in tal caso, sta all'amministratore lasciare dei validi riferimenti sostitutivi, affinché il servizio non venga a mancare, anche nei periodi di sua assenza. Egli deve lasciare un riferimento, servendosi magari della bacheca condominiale visibile anche a terzi, dimostrando così di agire con il buon senso del padre di famiglia. Quindi, l'amministratore che non intende rendersi reperibile h24, o durante i fine settimana, piuttosto che nel periodo di ferie, *deve esplicitamente stabilirlo e prevedere, quanto indicare chiaramente* nella bacheca comune condominiale, sostituti e numeri utili da contattare in caso di necessità al di fuori dell'orario di reperibilità.

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Abbiamo detto che l'amministratore deve eseguire il suo mandato agendo con la coscienza del buon padre di famiglia e senza recar danno al mandante a causa di una condotta non ligia al dovere. L'art. 1218 del c.c. dispone che: *"il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta [1176,1181] è*

tenuto al risarcimento del danno [1223 ss.], se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile". Anche l'art.2049 c.c. sulla responsabilità dei padroni e dei committenti informa come, "i padroni e i committenti sono responsabili per i danni [2056 ss.] arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell'esercizio delle incombenze a cui sono adibiti". Qualora dunque l'amministratore non adempia ai propri obblighi di mandatario, con la diligenza ed il buon senso del padre di famiglia, incombe dunque in una vera e propria responsabilità civile nei confronti del mandante condominio.

L'art.2043 c.c. rafforza poi il concetto di comportamento non adeguato, andando a disciplinare il caso in cui un'azione sia accompagnata dal dolo o dalla colpa. *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*, espandendo la responsabilità non nei confronti del solo mandante, bensì dell'intera collettività. Ancora di più: si può andare nel penale, come da art.40 c.p. che disciplina in merito ai reati omissivi impropri, ossia si afferma che non impedire un evento che si può impedire e prevedere, equivale a commetterlo. *"...OMISSIS...Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"*.

Nel nostro ambito, la Corte di Cassazione Civile, Sez. IV con Sentenza n.46385 del 23 novembre 2015, va a fondo del concetto sopra esposto, individuando proprio nell'amministratore una figura di garanzia abile ad attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo anche verso terzi. *"Il Giudice Monocratico del Tribunale di Nola, con sentenza del 3.3.2015, confermava – con condanna alle ulteriori spese del grado e a quelle della parte civile – la sentenza resa dal Giudice di Pace di Acerra il 6.3.2014 con la quale A.L. era stato condannato alla pena di Euro 200 di multa per il reato p. e p. dagli artt. 40-590 c.p., per non aver impedito, pur avendo l'obbligo giuridico di impedire l'evento*

dannoso in quanto titolare di una posizione di controllo, in qualità di amministratore del condominio sito in (omissis), per negligenza, imprudenza ed/o imperizia, in violazione di norme cautelari di condotta la cui osservanza era concretamente esigibile, non predisponendo gli ordinari lavori di manutenzione all'edificio di cui al suddetto condominio, che, cadendo parti di rivestimento della facciata dello stabile, provocassero lesioni...OMISSIS...Ad avviso del ricorrente apparirebbe evidente che, indipendentemente dalla veridicità o meno del fatto contestato, la circostanza che l'amministratore del condominio non fosse mai stato messo a conoscenza di un concreto pericolo di crollo di alcuni calcinacci del cornicione del palazzo, nonché che mai nessun segnale in tal senso si fosse verificato o fosse stato posto alla sua attenzione, né, soprattutto, che nessuna richiesta di risarcimento danni fosse stata avanzata dalla presunta persona offesa, comporterebbero che nessun tipo di responsabilità penale possa addebitarsi all'odierno imputato.

Ci si duole, in altri termini, che nessun inadempimento può essere addebitato a carico dell'A., avendo egli sempre diligentemente operato nei limiti del suo mandato. Tale tipo di questione, semmai, andava promossa quale eventuale richiesta di risarcimento in sede civile, dove poteva emergere una eventuale responsabilità del condominio stesso, senza far ricadere la pesante scure del processo e di una condanna penale nei confronti di un serio professionista...OMISSIS...Si sostiene che anche qualora l'odierno imputato avesse effettivamente incaricato una ditta per l'esecuzione dei lavori, ritenendo gli stessi assolutamente urgenti, per poi informarne l'assemblea, nessuna ditta li avrebbe eseguiti in mancanza totale di fondi.

Si ribadisce pertanto che erroneamente i giudici di merito ritenevano applicabile al caso di specie l'obbligo di agire ex art. 40 co. 2 c.p.:

- Nullità della sentenza ex art. 606 lett. e cod. proc. pen. per motivazione insufficiente...OMISSIS...*
- Nullità della sentenza per omessa motivazione ex art. 606 lett. E cod. proc. pen. ...OMISSIS...*

Ed invece, il giudice monocratico non solo non revocava le statuizioni civili, ma addirittura non considerava meritevole di attenzione il relativo capo di impugnazione, nulla motivando in ordine alla conferma implicita anche dello stesso.

Chiede, pertanto, l'annullamento della sentenza impugnata....OMISSIS...

I motivi sopra illustrati, invero alquanto generici ed aspecifici, appaiono infondati e, pertanto, il proposto ricorso va rigettato...OMISSIS...la giurisprudenza ha affermato che l'illogicità della motivazione per essere apprezzabile come vizio denunciabile, deve essere evidente, cioè di spessore tale da risultare percepibile ictu oculi, dovendo il sindacato di legittimità al riguardo essere limitato a rilievi di macroscopica evidenza, restando ininfluenti le minime incongruenze e considerandosi disattese le deduzioni difensive che, anche se non espressamente confutate, siano logicamente incompatibili con la decisione adottata, purché siano spiegate in modo logico e adeguato le ragioni del convincimento (sez. 3, n. 35397 del 20.6.2007; Sez. Unite n. 24 del 24.11.1999, Spina, rv. 214794).

Più di recente è stato ribadito come ai sensi di quanto disposto dall'art. 606 c.p.p., comma 1, lett. e), il controllo di legittimità sulla motivazione non attiene né alla ricostruzione dei fatti né all'apprezzamento del giudice di merito, ma è circoscritto alla verifica che il testo dell'atto impugnato risponda a due requisiti che lo rendono insindacabile: a) l'esposizione delle ragioni giuridicamente significative che lo hanno determinato; b) l'assenza di difetto o contraddittorietà della motivazione o di illogicità evidenti, ossia la congruenza delle argomentazioni rispetto al fine giustificativo del provvedimento (sez. 2, n. 21644 del 13.2.2013, Badagliacca e altri, rv. 255542) ...OMISSIS...

La pronuncia impugnata prosegue poi ritenendo di non poter mettere in discussione che l'amministratore del condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo ex art. 40 cpv. cod. pen. di attivarsi al fine di rimuovere, nel caso di specie, la situazione di pericolo per l'incolumità dei terzi, integrata nel caso di specie dalla vetustà del rivestimento dell'edificio condominiale tale da provocare la caduta di calcinacci e parti di rivestimento, fonte di pericolo per i passanti, così come accaduto all'odierna persona offesa.

Si tratta di un'affermazione corretta in punto di diritto.

L'obbligo di attivarsi onde eliminare la riferita situazione di pericolo non doveva ritenersi subordinato, infatti, come erroneamente sostenuto anche in questa sede, alla preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale ovvero ad apposita segnalazione di pericolo tale da indurre un intervento di urgenza".

Chiaro dunque che incombe sempre e comunque sull'amministratore l'obbligo d'azione nel rimuovere situazioni di potenziale pericolo, incombendo sull'inadempiente anche la responsabilità penale qualora il malaugurato fatto avvenga causando lesioni a terzi. Che l'evento infausto si verifichi nel fine settimana, fuori dall'orario di reperibilità, piuttosto che nel periodo di ferie dell'amministrazione, poco importa: la responsabilità permane comunque; ecco perché l'amministratore, per tutelarsi e tutelare deve agire sempre tempestivamente e con diligenza affinché, qualora sussista una possibile situazione di pericolo vi si possa porre rimedio con tempestività. L'amministratore, è bene ribadirlo, si tutela anche indicando su supporti ben visibili a tutti i condomini ed a terzi, i numeri utili per far fronte a necessità urgenti fuori orario, ricorrendo a professionisti all'uopo deputati, affinché il servizio di protezione dei condomini sia sempre e comunque garantito, nonché quello di controllo verso terzi.



* Giornalista pubblicista freelance