

## Amministratore libero professionista

di Ferdinando Della Corte \*

Con tutta la modestia e l'umiltà possibile, tenuto conto del valore altissimo di coloro che già si sono pronunciati in merito, provo a dire la mia sulla questione quanto mai rilevante della natura di libero professionista dell'amministratore di immobili.

Ovviamente non ho la minima pretesa di dare la soluzione certa al dibattito che è insorto, ma spero di riuscire a contribuire alla discussione offrendo degli spunti di riflessione.

Con l'espressione *libero professionista* si intende un lavoratore autonomo che presta la propria attività di natura intellettuale a favore di terzi.

Ebbene, per la massima chiarezza espositiva dico subito che a mio parere l'amministratore di immobili è un libero professionista a tutto tondo e lo è sia perché lo prevede la normativa, sia perché lo è nei fatti.

Confido di riuscire a dare motivazioni logiche – giuridiche e anche di fatto a sostegno di questa mia asserzione.


### LA NORMATIVA

L'acceso dibattito dottrinario è nato in conseguenza della notissima pronuncia in Camera di Consiglio della Seconda Sezione della Corte di Cassazione del 22 gennaio 2021 n. 7874.

Letti i nomi degli autorevolissimi componenti di quel Collegio, la cui competenza nella materia è massima, mi faccio forza degli insegnamenti del mio maestro Avv. Nunzio Izzo, che non si peritava ad esprimere pareri contrari alla giurisprudenza del sommo Collegio, e ricordando che a volte *"anche Omero si addormenta"*, dico di non essere d'accordo con quanto affermato nella citata ordinanza, accettando sin d'ora di patire gli strali di acuti pareri difformi, molto più autorevoli di quello del sottoscritto.

Riporto il brano dell'ordinanza che qui interessa: *"il contratto tipico di amministrazione di condominio ... omissis ... non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

*per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata – come richiesto dall'art. 2229 c.c. – all'iscrizione in apposito albo o elenco, ... omissis ... e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla legge 14 gennaio 2013 n. 4"*

Il nodo gordiano è l'assunto "atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata – come richiesto dall'art. 2229 c.c. – all'iscrizione in apposito albo o elenco ... "

Ma siamo sicuri che sia proprio così, che sia questo il dettato dell'art. 2229 c.c. ?

Io penso di no. Rileggiamo il primo comma dell'art. 2229 c.c.

Il primo comma dell'art. 2229 recita: "La legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi".

La norma in esame non impone quale condizione *sine qua non* l'iscrizione ad un albo o elenco per l'esercizio di una professione intellettuale.

Più semplicemente il citato capoverso ci dice che la legge individua quali siano le professioni intellettuali per le quali sia necessaria l'iscrizione ad un albo.

Ma non vieta, non impedisce che ci siano professioni intellettuali per le quali non sia necessaria l'iscrizione in albi o elenchi.

Non è scritto: "requisito essenziale per l'esercizio di una professione intellettuale è l'iscrizione in appositi albi o elenchi".

*Ubi lex voluit dixit.*

Il capoverso dell'art. 2229 c.c. opera quindi una mera, seppure rilevante precisazione, affermando che vi sono delle professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in albi o elenchi, ma non esclude, tutt'altro, che possano esservi altre professioni intellettuali per le quali tale iscrizione non sia un presupposto essenziale.

E tutto ciò viene confermato proprio dalla legge 14 gennaio 2013 n. 4 che, in perfetta aderenza al dettato del primo comma dell'art. 2229 c.c., ha, per l'appunto, disciplinato alcune professioni intellettuali per il cui esercizio non è prevista l'iscrizione in albi o elenchi.

Per semplicità riporto qui di seguito lo stralcio del testo dei primi articoli della legge 14 gennaio 2013 n. 4

#### *Art. 1.*

*La presente legge, in attuazione dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione e nel rispetto dei principi dell'Unione europea in materia di concorrenza e di libertà di circolazione, disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi."*

Sperando di non risultare presuntuoso, a mio avviso il testo è chiaro, non si presta a interpretazioni diverse, ma soprattutto è in perfetta armonia, concorda con quanto previsto dal capoverso dell'art. 2229 c.c.: la legge in esame disciplina le professioni intellettuali per il cui esercizio non sia presupposto necessario l'iscrizione ad un albo.

## Art. 2.

"Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini o collegi», di seguito denominata «professione», si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile ..."

## Art. 4.

L'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista."

Le parole usate dal legislatore non lasciano spazio a dubbi interpretativi.

Le parole "professione", "lavoro intellettuale", "giudizio intellettuale", ma soprattutto l'intero impianto della legge n. 4/2013 sono inequivocabili.

Il legislatore ha voluto disciplinare le professioni intellettuali "non organizzate in ordini o collegi".

Le norme quindi riconoscono e consentono che vi siano professioni intellettuali per il cui esercizio non sia obbligatoria l'iscrizione in un albo.

## LA REALTÀ SOSTANZIALE


In un bellissimo articolo di qualche tempo fa, pubblicato sulla nostra rivista Amministrare Immobili, il Dott. Antonio Scarpa esaminava con il suo acume abituale la figura professionale dell'amministratore di immobili, sottolineandone le caratteristiche peculiari che impediscono di racchiudere la sua attività in un unico istituto giuridico.

Tale concetto è stato trattato dallo stesso insigne Autore in modo molto più ampio e articolato nel capitolo intitolato "L'Amministratore" nel volume *Il Condominio degli Edifici*, Alberto Celeste e Antonio Scarpa, Giuffrè Editore, edizione 2017, pagg. 551 - 563.

Con chiarezza illuminante l'Autore a pag. 561 del volume citato scrive che l'amministrazione condominiale è ormai **incarico professionale**.

Non si può non concordare. L'attività dell'amministratore di immobili, soprattutto dopo la radicale riforma del 2012, non può più essere racchiusa nella gabbia del rapporto di mandato, rapporto che può spiegare solo una parte, e neppure la più rilevante, della sua attività professionale. L'attività dell'amministratore spesso è ben più complessa e diversa da quella che viene demandata ad un semplice mandatario. E implica responsabilità personali che il mandatario non conosce.

E allora tale condivisibile e approfondita disamina mi vale come indicazione, come viatico, mi spinge ad esaminare più a fondo in che cosa consista in concreto l'attività dell'amministratore di immobili, e il risultato di tutto ciò mi porta



---

alla conclusione logica che l'amministratore di condominio sia un libero professionista.

Perché la sostanza delle cose alla fine prevale sugli schemi giuridici preconfezionati.

Mi limito a due esempi eclatanti.

Art. 1130, 1° comma, nn. 3 e 4 c.c. L'amministratore agisce per il recupero in via giudiziaria ed esecutiva dei crediti per quote condominiali non pagate senza aver bisogno di alcuna delibera che lo autorizzi. Del pari è tenuto a compiere gli atti conservativi, sostanziali e giudiziari, in via autonoma, senza necessità di alcuna delibera.

Decide lui, in piena autonomia, in base alla propria competenza professionale se e quando agire. Sceglie lui l'impresa alla quale affidare l'intervento urgente per eliminare il pericolo o il legale al quale affidare il mandato ad agire o resistere in giudizio. Sono sue personali valutazioni.

Decide lui, perché ha il diritto e il dovere **professionale** di farlo. Se e che cosa fare è una sua scelta intellettuale. Ha una tale e totale autonomia decisionale che le sue scelte ricadono in modo ineludibile sui condomini, i quali sono tenuti al pagamento delle spese derivanti dalle sue decisioni. E se le sue decisioni, se le sue scelte autonome fossero sbagliate, sarà tenuto a risponderne personalmente.

Lo stesso discorso vale nelle ipotesi di cause che abbiano come oggetto l'impugnazione delle delibere assembleari.

La Corte di Cassazione ci ha insegnato che in tali casi l'amministratore ha il diritto e il dovere professionale di difendere le delibere impugnate senza chiedere all'assemblea di essere autorizzato alla difesa. E' suo dovere professionale valutare la situazione, scegliere il legale e concordare con lui le logiche difensive. E anche in questo caso la sua decisione, presa in totale autonomia, vincola i condomini, i quali dovranno sostenere i relativi costi.

Se l'amministratore di immobile non fosse un libero professionista, tutto questo non sarebbe possibile.

■

\* Avvocato