

I requisiti dell'amministratore e la cessazione dall'incarico

di Adriana Nicoletti *

La riforma del codice del condominio, che ha apportato molteplici novità nel settore, risale oramai ad un decennio. Altri aggiornamenti sono intervenuti successivamente, ad esempio quando sono stati modificati i *quorum* deliberativi, oppure allorché – per effetto della pandemia da Covid-19 – è stata definitivamente introdotta la possibilità di svolgere l'assemblea in modalità di videoconferenza. L'istituto che ha subito le maggiori trasformazioni è quello che concerne la figura dell'amministratore, le cui caratteristiche di onorabilità e di professionalità hanno acquisito una rilevanza decisiva per svolgere l'incarico.

L'EVOLUZIONE DELLA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE NELLA LEGISLAZIONE

Nel testo previgente alla riforma del 2012 nessuna norma si era mai posta il problema di prevedere quali fossero le caratteristiche soggettive di cui dovesse essere dotato un amministratore che volesse intraprendere una professione che, nel tempo, è divenuta sempre più complessa. Allo stesso modo non era ipotizzabile che capacità e conoscenze (da intendersi, queste, come bagaglio del "sapere") del rappresentante del condominio potessero essere oggetto di una valutazione da parte di un organismo a questo delegato.

Il Codice civile, infatti, prevedeva solo una disposizione che si riferiva ad un mero adempimento formale, quale quella contenuta nell'art. 1129, co. 4, c.c. (richiamato dall'art. 71 disp.att. c.c.), secondo il quale *"la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro"*, che era tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati. Nulla di più.

Peraltro, tale disposizione, anche se formalmente è sopravvissuta anche con la legge n. 220/2012 (come da art. 25 della legge stessa), sembra essere stata dalla stessa indirettamente abrogata per effetto dell'art. 1130, co. 1, n. 7, c.c. il quale, avendo introdotto il registro di nomina e revoca dell'amministratore, presso il cui studio è depositato (ovvero in altro sito ma sempre noto ai condomini), ha di fatto sostituito quello oggetto dell'art. 71 disp.att. c.c. originario.

Questo vuoto legislativo nel quale era collocata la figura dell'amministratore veniva colmato da una consolidata costruzione giurisprudenziale che, considerando l'amministratore un mandatario del condominio, aveva posto a suo carico l'obbligo – tipico dell'istituto del mandato - di svolgere le sue funzioni con la diligenza del *bonus pater familias* ovvero con lealtà, correttezza ed impegno, nella consapevolezza che l'ufficio di amministrazione è prestato a nome e per conto della comunità condominiale, i cui interessi devono essere rigorosamente tutelati.

Con l'introduzione dell'art. 71-*bis*, disp.att. c.c. la figura dell'amministratore ha assunto, invece, un diverso spessore, poiché i requisiti soggettivi ivi previsti rappresentano la *condicio sine qua non* per lo svolgimento dell'incarico. Tra di essi assume particolare rilevanza quello che riguarda la frequentazione di un corso di formazione, iniziale e periodico, in materia di amministrazione (lett. g), anche se l'omissione di tale adempimento non determina la cessazione dall'incarico.

Il legislatore, inoltre, senza motivo comprensibile e giustificabile, ha ritenuto che se l'amministratore sia stato scelto tra i condomini dello stabile non debba essere formato ed aggiornato (ivi co. 2). L'opportunità di tale esclusione appare discutibile, poiché essa potrebbe entrare in conflitto con la *ratio* della norma, della quale sarebbe sostanzialmente vanificata la finalità: assicurare che la gestione del condominio sia affidata ad un amministratore competente, preparato ed in grado di affrontare ogni tipo di problematica, tanto più oggi che la normativa condominiale è in continuo divenire e non si ferma alle norme contenute nel codice civile, ma si estende a tutte le leggi satellite (basti pensare solo alla caotica normativa che ha per oggetto i vari "superbonus").

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Al momento, malgrado tale evidenza, non è stato ritenuto necessario formulare chiarimenti sul punto, per cui la tanto ostentata convinzione che con la riforma del 2012 sia finita l'epoca "dell'amministratore fai da te" appare, per quanto concerne i requisiti di cui alla lett. g) dell'art. 71-bis, smentita proprio dalla volontà del legislatore.

Né può valere, a questo proposito, interpretare il pensiero del Parlamento nel senso che questi abbia voluto creare una figura professionale di amministratore individuabile solo in un soggetto estraneo alla compagine condominiale. Questa, infatti, sarebbe ancora una volta un'opzione non felice, poiché il concetto di preparazione e competenza non può essere un *quid* di superfluo neppure se riferito al condomino/ amministratore.

Tuttavia, come rilevato da alcuni attenti osservatori, il legislatore si potrebbe essere salvato in *corner* allorché, alla fine dell'art. 71-bis, ha aggiunto che "...resta salvo l'obbligo di formazione periodica". Ma resta, comunque, sempre un dubbio in merito alla vera intenzione del Parlamento: ovvero se riferire l'obbligo anche agli amministratori-condomini, oppure solo alla specifica categoria indicata nell'ultimo comma della norma in questione.

LA CESSAZIONE DALL'INCARICO DELL'AMMINISTRATORE

Secondo l'art. 1129, co. 11, c.c. l'amministratore è soggetto alla revoca assembleare in ogni tempo, con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. oppure secondo le modalità previste dal regolamento di condominio di natura contrattuale. Si configura, in entrambi i casi, una sorta di recesso unilaterale (a cura del condominio) che può avvenire per giusta causa o senza giusta causa. In questa seconda ipotesi si pone, tuttavia, il problema se riconoscere o meno all'amministratore revocato un eventuale risarcimento considerato che egli, in applicazione dell'art. 1725, co.1, c.c., ha diritto, oltre al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, anche al ristoro dei danni, ove esistenti e provati (*Cass. 19 marzo 2021, n. 7874*).

A *latere* vi è la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento di revoca quando sussistano i presupposti delle gravi irregolarità ipotizzate sempre nell'art. 1129, che elenca (co. 11 e 12) una serie di comportamenti, non esaustivi ed indicativi di violazioni dei doveri posti a carico dell'amministratore dalle norme in materia di condominio. Da ultimo l'art. 1129, co. 14, c.c. parla testualmente di "nullità della nomina" quando l'amministratore, al momento dell'accettazione dell'incarico e del suo rinnovo, non abbia rispettato l'obbligo di "specificare analiticamente l'entità del suo compenso" (sulla cui interpretazione sussiste una vasta letteratura dottrinale e giurisprudenziale). Questa disposizione, peraltro, ha sollevato la questione se vi possa essere una sovrapposizione tra la nullità della delibera e la nullità della nomina dell'amministratore, ma qui si aprono scenari troppo articolati anche in considerazione di quanto la situazione sia ancora al centro di un ampio dibattito.

Nell'art. 1129 c.c., per quanto incentrato anche sulla possibilità di un'estromissione motivata dell'amministratore dal suo ufficio, non vi è alcun richiamo alle violazioni oggetto dell'art. 71-bis, alcune delle quali sono state specifica-

mente sanzionate con la cessazione dall'incarico per la perdita di quei requisiti che attengono sostanzialmente alla capacità di agire del soggetto (lett. a, b, c, d, e). Resta, invece, fuori dal dettato legislativo l'assenza o perdita delle qualità che specificamente riguardano la "capacità professionale", ovvero quel bagaglio di conoscenza tecnica e di competenza che si può acquisire attraverso la frequentazione di un corso iniziale di formazione, cui segue un'attività periodica di aggiornamento in materia di amministrazione condominiale (lett. g) e che ottiene l'*imprimatur* dell'associazione di appartenenza che, alla fine del corso, rilascia il relativo attestato.

Il legislatore, nelle norme che disciplinano il condominio, per due volte ha utilizzato l'espressione "cessazione dall'incarico". La prima volta nell'art. 1129, co. 8, c.c., allorché ha sancito, in capo all'amministratore non più operativo, l'obbligo di consegnare tutta la documentazione in suo possesso e di eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni. La seconda volta nell'art. 71-bis, ma limitatamente alle ipotesi ivi considerate.

La cessazione dall'incarico rappresenta, quindi, la conseguenza di determinate situazioni incompatibili con la prosecuzione del mandato e consistenti nella scadenza naturale del mandato (salvo conferma), nella rinuncia da parte dell'amministratore, nella revoca assembleare e nella perdita dei requisiti di c.d. onorabilità. Al realizzarsi di tali circostanze la cessazione non agisce *ipso facto* ma richiede una delibera assembleare che prenda atto della situazione o, comunque, decreti la decadenza dall'incarico.

LA FORMAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DELL'AMMINISTRATORE: ASSENZA O PERDITA DEI REQUISITI

La dottrina si è equamente divisa tra chi sostiene la nullità della delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti di professionalità, senza distinguere tra obbligo di formazione e di aggiornamento e chi, invece, afferma la necessità di separare il primo inadempimento, dal quale discende la nullità, dal secondo, che determinerebbe la semplice annullabilità della delibera da impugnare nel termine di cui all'art. 1137 c.c. In questo caso, infatti, si tratterebbe di un'inosservanza minore.

La differenza potrebbe farla la giurisprudenza, che più volte è stata chiamata a derimere controversie nate in conseguenza dell'impugnazione di delibere assembleari, pur regolari per il profilo formale, che avevano nominato un amministratore non risultato in regola con il dettato normativo, sempre ribadendo che tra le cause della cessazione dall'incarico non rientrano quelle indicate nella lett. g) dell'art. 71-bis, disp.att. c.c.

Tra le innumerevoli decisioni di merito sull'argomento se ne segnalano alcune particolarmente significative.

Il Tribunale di Crotone (*sent. 20 luglio 2020, n. 662*), ad esempio, ha escluso che la mancata frequentazione da parte dell'amministratore del corso di aggiornamento annuale possa determinare la nullità della delibera che lo ha nominato.

A differenza di chi propende per tale conclusione, che trarrebbe origine dalla natura dell'art. 71-bis, lett. g, disp.att. c.c., considerata norma imperativa, il

Tribunale ha fondato il suo convincimento sul fatto che l'art. 1129, co. 12, c.c., ha elencato una serie di ipotesi di gravi irregolarità che giustificano la revoca giudiziale dell'amministratore che abbia tenuto un comportamento omissivo, successivo o contestuale alla sua nomina. Il comma 14 della stessa norma, inoltre, ha previsto una sola ipotesi di nullità della nomina, che consiste nella mancata indicazione del compenso, sia in sede di conferimento iniziale dell'incarico sia di rinnovo dello stesso.

Il dettato legislativo dimostrerebbe, quindi, che quando il legislatore ha voluto imporre la sanzione della nullità del conferimento dell'incarico lo ha affermato espressamente, senza che possa trarsi in via interpretativa l'applicabilità di tale previsione ad altre e diverse fattispecie. In tal senso, quindi, va individuato il contrasto tanto con parte dell'orientamento dottrinale, che fa rientrare l'omissione commessa dall'amministratore nell'ambito delle gravi irregolarità che giustificano la sua revoca dalla carica, quanto giurisprudenziale. In questo senso, infatti, si sono pronunciati alcuni giudici di merito (*Trib. Verona 13 novembre 2018, n. 2515* e *Trib. Roma decr. 9 gennaio 2017*). Quest'ultimo, nel revocare l'amministratore dall'incarico per la medesima violazione ha precisato che tale omissione è "connotata da una particolare gravità proprio perché commessa da una società avente come oggetto sociale esclusivo la prestazione di amministrazione condominiale").

Per contro, altro orientamento (*Trib. Genova 3 giugno 2016, n. 178*) propende per ritenere che se il comma 4 dell'art. 71-bis non contempla la mancata frequenza di un corso tra le ipotesi di cessazione dall'incarico, non può contemplare neppure la revoca dell'amministratore. Infatti, l'obbligo di formazione periodica, pur sviluppandosi nel corso dell'incarico, non inciderebbe sulla gestione del condominio e, quindi, non costituirebbe un motivo di revoca dell'amministratore.

È evidente, quindi, che al momento l'orientamento della giurisprudenza di merito è ancora oscillante, per cui non resta che attendere il formarsi di una posizione chiarificatrice.

In merito alla tempistica dei corsi di aggiornamento è stato affermato (*Trib. Padova. 24 marzo 2017*) che il D.M. 9 ottobre 2014, n. 140, avendo stabilito che l'obbligo di formazione periodica ha cadenza annuale non può riferirsi all'anno solare. La data da prendere in considerazione per calcolare l'anno di riferimento e quelli a seguire, invece, sarebbe quella iniziale corrispondente all'entrata in vigore del provvedimento. Questo meccanismo impedisce – ad avviso del giudice del merito – di recuperare i corsi di formazione periodica annuali, essendo ogni certificato valevole per l'anno successivo. Ciò comporterebbe la nullità della nomina dell'amministratore. A chiarimento del caso deciso dal giudice capitolino va evidenziato che al momento della nomina l'amministratore (nella persona del rappresentante legale di una società) aveva dimostrato di essere in regola con quanto richiesto dall'art. 71-bis, lett. g), disp.att. c.c. mentre, successivamente, non era stato in grado di provare la sussistenza di tale requisito come previsto per legge.

Sotto un diverso profilo va, poi, osservato che il dettato legislativo non prevede che l'amministratore, al momento della nomina o della sua conferma,

esibisca all'assemblea eventuali titoli abilitativi, tra i quali sono compresi quelli attestanti la sua capacità professionale. Questo, naturalmente, fino al momento in cui ci sarà un condomino che ne avanzi richiesta alla quale l'amministratore sarà tenuto a dare risposta. Il difetto di tale produzione, peraltro, non comporta la nullità della nomina perché – come accennato – l'unico caso in cui tale sanzione è applicabile è il disposto dell'art. 1129, co. 14, c.c. (*Trib. Roma 16 marzo 2021, n. 4665*).

I REQUISITI PER LA SOCIETÀ CHE GESTISCE I CONDOMINI

L'art. 71-bis, co. 2, disp.att. c.c., nell'estendere l'ufficio di amministrazione anche alle società (di cui al titolo V del codice), ha stabilito che tutti i requisiti richiesti all'amministratore come persona fisica debbano essere posseduti anche "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". Così come formulata la norma non dovrebbe porre problemi di sorta, considerato che tutti i soggetti ai quali potrebbe essere affidato l'incarico di amministrare un condominio non sfuggono all'applicazione dell'art. 71-bis. Tuttavia, due precisazioni devono essere fatte perché sollecitate da altrettante recenti decisioni di merito.

Infatti, la Corte di appello di Milano (*sent. 4 febbraio 2021, n. 392*) ha chiarito che quando l'incarico di amministrare il condominio sia affidato ad una società a responsabilità limitata l'obbligo di possedere i requisiti *de quibus* ricade esclusivamente su colui che è stato effettivamente incaricato di svolgere le funzioni di amministratore. Quindi – come nella fattispecie – il socio della società e mandatario incaricato dalla medesima società per la gestione condominiale.

Parimenti il Tribunale di Novara (*sent. 25 gennaio 2022, n. 34*), che ha affrontato il caso in cui l'incarico sia affidato ad una società (nella specie società in nome collettivo) senza che sia stata indicata la persona che amministrerà quel condominio, ha specificato che l'art. 71-bis non richiede di specificare chi dei soci, di fatto, svolgerà le relative mansioni, per cui non può costituire motivo di nullità della delibera la circostanza che, nel relativo verbale, non sia stato precisato se l'amministrazione fosse affidata ad un socio piuttosto che ad un altro. Verificandosi tale eventualità tutti i soci dello studio designato per l'amministrazione condominiale devono essere titolari dei requisiti richiesti dalla norma in esame e, quindi, sarà a carico del condomino intenzionato a far valere la nullità della delibera l'onere di dimostrare l'assenza dei requisiti richiesti.

* Avvocato