

# La “diligenza” dell'amministratore: DA “BUON PADRE DI FAMIGLIA” A PROFESSIONISTA

di Luigi Salciarini \*

Nell'ambito delle “certezze” che la disciplina condominiale (a dire il vero, non raramente) ci consegna, c'è quella secondo cui l'amministratore, da sempre, va qualificato come “mandatario” dei condomini.

Tale interpretazione si è ampiamente consolidata nella giurisprudenza di legittimità e di merito grazie ad una cospicua messe di pronunce che toglie ogni dubbio sul punto (e di cui, grazie alla notorietà dei concetti affermati, può qui omettersi la specifica citazione).

La c.d. “riforma del condominio” (di cui alla nota legge n. 220/2012) ha poi espressamente “codificato” tale qualificazione, prevedendo, al penultimo comma dell'art. 1129 c.c., che “*per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV*” (vale a dire, proprio gli articoli del codice che riguardano il contratto di mandato, ed esattamente quelli dal n. 1703 al n. 1730).

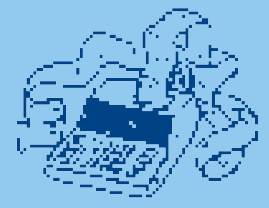
Si tratta di un rapporto di natura eminentemente “obbligatoria” nel quale l'amministratore è sottoposto ad alcuni “doveri” che possono essere pretesi (appunto, come controprestazione) dal condominio (il quale, in tale posizione, assume la veste di un vero e proprio “creditore”).

Tali obbligazioni consistono, sostanzialmente, nelle “attribuzioni” partitamente elencate dal codice negli artt. 1129 e 1130 c.c. (le quali sono, in più d'un caso, contemporaneamente un potere/dovere dell'amministratore: si pensi, per esempio, al caso della convocazione per l'approvazione del rendiconto, di cui al paragrafo 1, del comma 1 dell'art. 1130 c.c. che viene effettuata in esplicitazione di una sua specifica autonoma facoltà ma che è anche un “dovere” dell'amministratore medesimo stante la possibilità di essere revocato, ai sensi dell'art.1129 c.c., qualora non vi provveda).

In buona sostanza si tratta dei casi di:

- convocazione dell'assemblea in specifiche ipotesi (quali, la predetta presentazione del rendiconto, la realizzazione di particolari tipologie di “innovazioni”, per riferire in merito alla realizzazione da parte del singolo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



- condomino di opere su parti di proprietà o uso individuale, per l'individuazione di modalità alternative di modificazione delle parti comuni in occasione dell'installazione, sempre da parte di un singolo condomino, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili);
- esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea;
  - presentazione del rendiconto (all'assemblea);
  - cura dell'osservanza del regolamento di condominio;
  - disciplina dell'uso delle cose e dei servizi comuni;
  - riscossione dei contributi ed erogazione delle spese;
  - compimento degli atti conservativi delle parti comuni;
  - puntuale esecuzione degli adempimenti fiscali;
  - tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità;
  - conservazione della documentazione inerente alla propria gestione;
  - trasmissione, ai condomini che lo richiedano, dell'attestazione dello stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso;
  - attivazione ed utilizzazione di uno specifico conto corrente bancario o postale per la gestione del fabbricato;
  - nel caso di scadenza o revoca dall'incarico, tempestiva consegna di tutta la documentazione gestione all'amministratore successivamente nominato;
  - sollecita esecuzione di provvedimenti giudiziari o amministrativi riguardanti l'edificio.

A fronte di tale cospicua messe di "obblighi" che gravano sull'amministratore (e che costituiscono un "magma" sempre in evoluzione anche grazie all'incessante legislazione "speciale") non ci si può esimere dal domandare quale sia la modalità concreta, applicando la quale può esser conseguita una sufficiente tranquillità di aver adempiuto ai doveri di incarico.

In altri termini, se, da una parte, la disciplina condominiale contenuta nel codice ci dice "cosa" l'amministratore è tenuto a fare, dall'altra ci rimane il compito di individuare "come", nel concreto, l'adempimento dei suoi "obblighi" di legge dev'esser effettuato.

Su tale aspetto, per decenni la giurisprudenza ha affermato che il parametro di valutazione del corretto adempimento da parte dell'amministratore doveva essere quello della c.d. "**diligenza del buon padre di famiglia**" (*bonus pater familias*).

Le pronunce che richiamano tale parametro, a ben vedere, sono moltissime, partono da lontano e arrivano fino ai giorni nostri (cfr. Trib. Roma, sent. 30 aprile 2019; Cass. 20 ottobre 2017, n. 24920; Gdp Milano 3 maggio 2017; Cass. 27 settembre 2016, n. 19022; App. Lecce 12 novembre 2015; Trib. Monza 10 aprile 2012; Trib. Bologna 7 aprile 2011; Trib. Bologna 11 marzo 2010; Gdp Bari 5 maggio 2009; App. Catania 20 gennaio 2007; Trib. Monza 13 novembre 2006; Trib. Roma 25 settembre 2006; Trib. Genova 23 maggio 2006; App. Roma 21 luglio 2004; Cass. 27 maggio 1982, n. 3233; Cass. 10 dicembre 1977, n. 5356).

Tutti tali arresti, con impostazione ampiamente uniforme, hanno precisato:

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



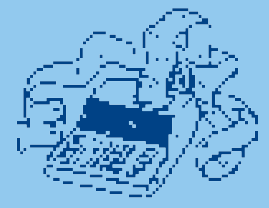
- a)** che, innanzitutto, il fondamento normativo di suddetta impostazione è rappresentato dal **comma 1 dell'art. 1710 c.c.** secondo il quale *"il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia"* con l'ulteriore conseguenza che *"se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore"*;
- b)** che la diligenza del buon padre di famiglia consiste nell'accortezza, nella prudenza, nella perizia e nella solerzia dell'**uomo medio** (cfr., in tal senso, Trib. Ivrea 3 marzo 2016) ovvero sia in *"quella diligenza che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza memore dei propri impegni e cosciente delle relative responsabilità"* (cfr. Gdp Milano 3 giugno 2009);
- c)** che, per l'amministratore, non è solo questione di "operare" bene, ma che egli deve anche soddisfare tempestivamente e con completezza l'esigenza di **informazione** spettante ai condomini su tutta l'attività di gestione del fabbricato (cfr. Trib. Milano 17 marzo 2023) ed anche nei confronti del suo successore nell'incarico (cfr. Trib. Milano 3 settembre 2019);
- d)** che, in casi particolari, il dovere di diligenza può (e deve) essere rispettato semplicemente **astenedosi dall'operare** e/o non attivandosi (come nel caso in cui va ritenuto conveniente soprassedere all'esecuzione di una deliberazione qualora la relativa decisione sia destinata in breve tempo ad essere modificata, sostituita o revocata - cfr. in tali esatti termini, Cass. 8 ottobre 1963, n. 2668);
- e)** che la conseguenza dell'eventuale mancato rispetto di tale parametro è l'obbligo al **risarcimento** del danno derivante dall'aver operato in maniera negligente (Trib. Nola 22 settembre 2023).

Una siffatta impostazione, tuttavia, non può stimarsi più corrispondente al contenuto della disciplina attualmente vigente.

Vi è un passaggio normativo che cambia profondamente l'orizzonte interpretativo in merito alla "diligenza" a cui è tenuto l'amministratore di condominio e che affonda le sue radici nell'intervento che la c.d. "riforma del condominio" (di cui alla nota legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013) ha operato sul tessuto del Codice civile.

In primo luogo, deve a tal proposito richiamarsi il disposto del "nuovo" **art. 71-bis disp. att. c.c.** che, in pratica, ci consegna due rilevanti concetti:

- 1) l'incarico di amministratore condominiale non può essere conferito a soggetti che non siano dotati di particolari **requisiti** di preparazione e di competenza [le lettere f) e g) del comma 1 di tale norma, infatti, prevedono il possesso di un *"diploma di scuola secondaria di secondo grado"*, l'aver *"frequentato un corso di formazione iniziale"* e lo svolgere di una *"formazione periodica in materia di amministrazione condominiale"*];
- 2) i predetti "requisiti" non si applicano *"qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile"* (cfr. comma 2 della norma), derivandone da ciò una netta differenziazione tra il singolo proprietario che viene incaricato di amministrare "casa propria" e l'estraneo al condominio che svolge le mansioni gestorie in base ad uno specifico incarico rientrante nel contratto di mandato stipulato con la compagine dei condomini (incarico che, peral-



tro, si presume oneroso ai sensi dell'**art. 1709 c.c.** con ulteriore specifico obbligo di quantificazione dell'importo del **compenso** prescritto espressamente dal terzultimo comma dell'art. 1129 c.c.);

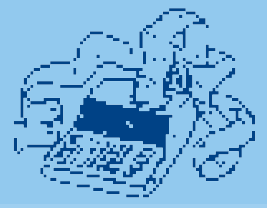
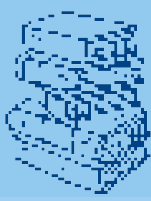
Un secondo passaggio, sempre rilevante in merito alle modalità con cui dev'essere svolto l'incarico di amministratore, è quello rappresentato dal Decreto del Ministero della Giustizia 13 agosto 2014, n. 140 (*"Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali"* in G.U. 24 settembre 2014, n. 222) che ha specificato i requisiti dei due corsi (**formazione iniziale** e **aggiornamento periodico**) che riguardano l'amministratore di condominio, ciò facendo mediante l'individuazione di numerose materie che, se da una parte, danno conto della natura prevalentemente giuridica delle competenze necessarie (con argomenti che spaziano dai diritti reali alla materia urbanistica e contrattuale) dall'altra non dimenticano gli aspetti più prettamente "tecnici" e quelli riguardanti la c.d. "sicurezza".

È evidente che, l'intervento del legislatore sui "requisiti" di colui che vuole esercitare le mansioni di amministratore di condominio, nonché sullo specifico contenuto delle conoscenze e competenze che costui deve possedere, costituisce un evidente viraggio della disciplina a favore di una spiccata **professionalizzazione** di tale figura, nonché verso una qualificazione in termini di residualità della partecipazione del singolo condomino alle attività di gestione del ("suo") edificio.

Come se ciò non bastasse, e con medesimi effetti di "professionalizzazione", è intervenuta la nota **legge 14 gennaio 2013, n. 4** (*"Disposizioni in materia di professioni non organizzate"*, in G.U. 26 gennaio 2013, n. 222) la quale, nel disciplinare le professioni "non regolamentate" (qual è, senza dubbio, l'amministratore di condominio) ha espressamente specificato che *"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"*.

Non vi può essere incertezza sul fatto che il complesso di dette "novità" legislative ha contribuito a liberare il "ruolo" di amministratore di condominio dal contesto sostanzialmente "casalingo" nel quale per lunghi decenni era stato relegato, per farlo assurgere ad una vera e propria professione ancorché priva di un riconoscimento formale tramite l'istituzione di un "Albo" o di un "Registro" oppure ancora di un "Ruolo" (si badi, tuttavia, che la citata "riforma" ha lasciato intonso e valido – nonostante la sua inapplicabilità pratica a seguito dell'abolizione avvenuta con d. lgs. lgt. 23 novembre 1944, n. 369, *"Soppressione delle organizzazioni sindacali fasciste e liquidazione dei rispettivi patrimoni"* – l'**art. 71 disp. att. c.c.** secondo cui *"il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione dei proprietari di fabbricati"* il quale, però, si riferiva ad un organismo avente natura "pubblicistica" ben diversa da quella prettamente privatistica delle associazioni attualmente presenti sul territorio nazionale).





La rilevanza della cennata legge n. 4/2013 (che, si badi, riguarda "tutte" le professioni "non organizzate") non è sfuggita alla giurisprudenza di legittimità la quale, proprio in tema di professione dell'amministratore di condominio, l'ha utilizzata quale elemento implicitamente valorizzante e qualificante dello specifico "nostro" incarico.

Seppur siamo solo all'inizio di un *trend* interpretativo, va sul punto registrato il pronunciamento di Cass. 19 marzo 2021, n. 7874 secondo cui l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio è subordinata "al possesso di determinati requisiti di professionalità ed onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla L. 14 gennaio 2013, n. 4".

D'altronde la natura non estemporanea dell'attività dell'amministratore era stata già colta da una giurisprudenza di merito, la quale si era incaricata di precisare che la "diligenza" da approfondire nello svolgimento dell'incarico "deve rivestire un ruolo più intenso del normale con riguardo all'esecuzione delle prestazioni di «lavoro»" (cfr., in detti esatti termini, Trib. Genova 13 marzo 2006).

Se quindi, l'amministratore di condominio non può che qualificarsi come "professionista" (nella misura in cui lo svolgimento del suo incarico si inquadri oggettivamente in un'attività avente tali caratteristiche, svolta con specifica organizzazione di mezzi e/o persone, e non sia quella "casalinga" del singolo condomino che si occupa del "suo" stabile) la diligenza da applicare nell'attuazione concreta delle sue mansioni non potrà che essere quella del **comma 2 dell'art. 1176 c.c.** secondo cui "nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata."

Da ciò, di conseguenza, l'applicabilità di tutte quelle precisazioni che la giurisprudenza ha già rilasciatoo con riferimento alle "altre" professioni, con le quali l'amministratore di condominio condivide praticamente quasi ogni aspetto operativo.

In tale ottica, pertanto, non potrà non considerarsi che:

- la diligenza che il professionista deve impiegare nello svolgimento della sua attività è quella media, cioè quella del professionista di **preparazione** professionale e di **attenzione medie** (cfr. Trib. Ancona 10 settembre 2020);
- la diligenza dovuta nell'adempimento della prestazione comporta il rispetto degli accorgimenti e delle regole tecniche obiettivamente connesse all'esercizio della professione e ricomprende, pertanto, anche la **perizia** (cfr. Trib. Roma 16 ottobre 2020);
- nel valutare la correttezza dello svolgimento dell'attività, premesso che si tratta sempre di un'obbligazione di mezzi e non di risultato, va tenuto conto delle **concrete modalità** con cui detta attività è stata svolta (cfr., Trib. Modena 27 marzo 2023 e Trib. Reggio Calabria 1 aprile 2022, con riferimento all'avvocato);
- va curato senza tentennamenti il rispetto dell'obbligo di **informazione** nei confronti dei propri clienti, che deve tener conto, ancora una volta, del carattere professionale dell'attività esercitata (cfr. Trib. Milano 14 giugno



- 2021, con riferimento al mediatore immobiliare) e deve avere ad oggetto non solo le **circostanze note** ma anche quelle **conoscibili** con l'uso della diligenza esigibile in ragione della qualità professionale dell'attività svolta (cfr. Trib. Roma 21 maggio 2020, anch'essa riguardante detto mediatore);
- se la professione è esercitata vantando una "**specializzazione**" (si pensi, per analogia, alla certificazione di qualità **UNI 10801** eventualmente conseguita dall'amministratore) nell'ambito della diligenza professionale ex comma 2 art. 1176 c.c. dovrà esser ancor più "qualificata" (cfr. Trib. Vicenza 1° giugno 2023, con riferimento al medico; nonché Trib. Cosenza 1° aprile 2021, secondo cui "*la diligenza esigibile dal professionista nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio della sua attività è, quindi, una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione a lui richiesta*");
  - in ogni caso, può applicarsi la mitigazione di responsabilità prevista dall'**art. 2236 c.c.** secondo cui "*se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave*" (cfr. Trib. Pordenone 18 febbraio 2022, con riferimento all'avvocato), considerando, nello specifico, che si tratta delle ipotesi per le quali è richiesta una perizia che trascende la preparazione media, oltretutto in cui la particolare complessità deriva dal fatto che il caso non è stato ancora studiato a sufficienza o non è stato ancora definitivamente dibattuto con riferimento ai metodi da adottare (cfr. Trib. Roma 2 settembre 2019);
  - e, in conclusione, la responsabilità del professionista per mancato rispetto del dovere di diligenza sussiste in tutti i casi in cui dalla sua attività sia derivato un **danno altrimenti evitabile** (cfr. Trib. Rieti 2 aprile 2019, con riferimento al medico).

Come può vedersi, anche dal predetto rapido esame della giurisprudenza in tema di "responsabilità professionale" (certamente rilevante anche se riguardante attività diverse quali il medico, l'avvocato, ecc.) deriva che il parametro della diligenza prevista dal comma 2 dell'art. 1176 c.c. non può essere sottovalutato dall'amministratore condominiale il quale, nella maggior parte dei casi, non può "sfuggire" alla qualifica di vero e proprio professionista, dovendo definitivamente abbandonare il ("comodo" ma anacronistico) ruolo del "buon padre di famiglia" che va oggi riservato solo al singolo condomino incaricato di amministrare "casa propria".



\* Avvocato del Foro di Chieti

