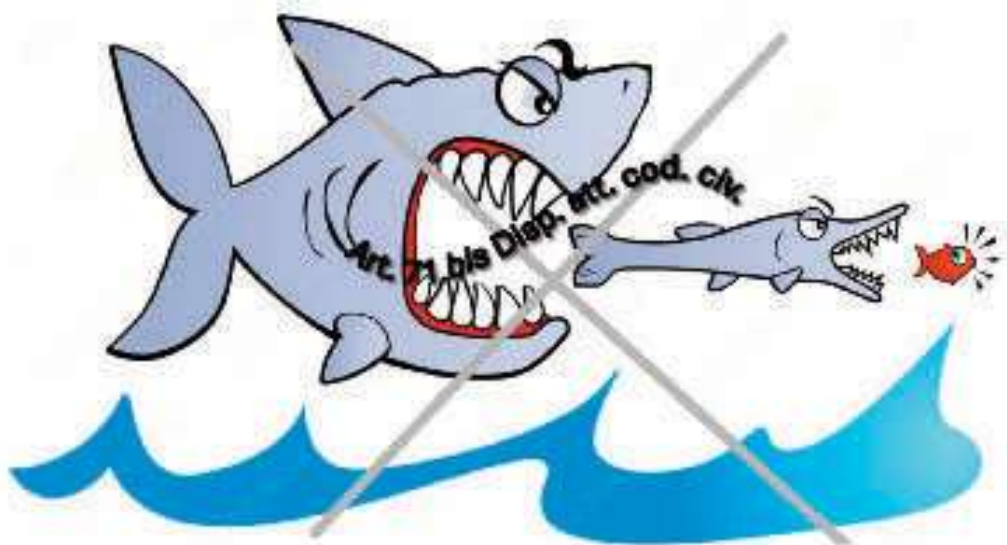


Amministratore di condominio senza requisiti! La nomina è...

di Mario Felli *

Sempre più frequentemente numerosi amministratori (allettati da facili guadagni con conseguente risparmio di energie sia fisiche che mentali nella attività profusa a favore dei propri Condominii) "cedono" le loro gestioni (per le quali sono stati precedentemente nominati) a strutture societarie alle quali, poi, si vincolano con la sottoscrizione di contratti di collaborazione (*aventi ad oggetto l'incarico di svolgere le funzioni di amministrazione del Condominio*) che, però, distanza di poco tempo, potrebbero rivelarsi non convenienti e portare a risultati completamente diversi da quelli sperati (mancati incassi e perdita di Condominii).

La prima domanda che obbligatoriamente e necessariamente dobbiamo farci è se tali contratti siano validi oppure nulli o annullabili?


C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Preliminarmente occorre fare un breve *excursus* sia giurisprudenziale che normativo in merito alla possibilità da parte di una società (di persone o di capitali) di amministrare un Condominio.

La Suprema Corte, inizialmente, si era espressa in maniera negativa (cfr. Cass. 24.12.1997 n. 11155) argomentando ed evidenziando che il rapporto di mandato (che si instaura tra i singoli condomini e lo stesso amministratore) è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia e che le stesse enormi codicistiche presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica.

Successivamente, i giudici di Piazza Cavour (cfr. Cass. 4.10.2006 n. 22840) hanno mutato tale orientamento legittimando la possibilità di conferire l'incarico ad una persona giuridica atteso che il rapporto di mandato istituito con una società ben può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato a persona fisica ed, ancora, che nel nostro ordinamento giuridico non sono contenute – fatta eccezione per i casi tassativamente previsti – limitazioni alla capacità o alla legittimazione della persona giuridica che, pertanto, ha piena facoltà di gestire beni e servizi condominiali.

Hanno aggiunto che il contratto di mandato – pur essendo un rapporto caratterizzato dall'elemento della fiducia – non è necessariamente basato sull'*intuitus personae* e, conseguentemente, nulla impedisce allo stesso mandatario, nella gestione e nell'amministrazione di uno stabile condominiale, di avvalersi della prestazione e della collaborazione di un sostituto.

Dopodiché, con l'entrata in vigore della legge di riforma del Condominio (L. 11 dicembre 2002 n. 220) ogni dubbio è stato dissolto; invero, è stato introdotto l'art. 71 *bis*, comma 3°, disp. att. c.c. a mente del quale: " ... *Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. 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 ...*".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Tale norma evidenzia che, nel caso in cui venisse nominata una persona giuridica alla guida di un Condominio, i requisiti di professionalità ed onorabilità (di cui al primo comma del cit. art.) debbono essere posseduti sin dall'inizio del rapporto contrattuale di amministrazione condominiale dalle figure sopra indicate ed, inoltre, che la perdita dei predetti requisiti comporta (ai sensi del quarto comma) la cessazione dall'incarico con conseguente facoltà di ogni condomino di convocare, senza formalità, l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore.

Parimenti, comporta la cessazione dell'incarico anche la nomina dell'amministratore che *ab origine* non sia in possesso dei requisiti sopra menzionati.

Da ciò discende che il legislatore giustamente ha voluto assoggettare il contratto di amministrazione di condominio al possesso di requisiti di professionalità ed onorabilità in capo al soggetto nominato (Cass. n. 7874 del 2021) e ciò nell'interesse superiore della collettività.

Pertanto l'art. 71 *bis* delimita, per ragioni di ordine pubblico, il novero delle persone che, giacché munite di tali requisiti, sono idonee al compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell'amministratore di condominio, rivelandosi perciò norma imperativa ed inderogabile (Cass. 31.10.2024 n. 28195).

Conseguentemente nel caso di nomina di una persona giuridica con contestuale conferimento dell'incarico – in virtù di un contratto di collaborazione – al precedente amministratore (quale soggetto estraneo alla nuova compagine in quanto non legato alla medesima da alcun vincolo societario e/o di un rapporto di lavoro subordinato) di svolgere le funzioni di amministrazione e di gestione del Condominio la relativa delibera è affetta da nullità e come tale è sottratta al termine perentorio di impugnazione di trenta giorni stabilito dal secondo comma dell'art. 1137 c.c. in quanto seppur adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulta essere contraria, nel caso specifico, a "norme imperative" (Cass. SS.UU. n. 14.04.2021 n. 9839).

Invero, l'art. 71 *bis* disp. att. c.c. è una norma imperativa, in quanto, come si è già evidenziato, non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività.

A ciò è doveroso aggiungere che nell'ipotesi di sopravvenuto venir meno dei presupposti di professionalità ed onorabilità la conseguente cessazione dall'incarico produce effetti *ex nunc* mentre, nel diverso caso di accertamento dell'insussistenza *ab initio* di tali requisiti, gli effetti della predetta cessazione si producono *ex tunc*.

Infine, è doveroso aggiungere che la violazione della norma imperativa di cui all'art. 71 *bis* disp. att. c.c. determina la nullità non soltanto della delibera di nomina, ma anche del contratto di amministrazione condominiale stipulato con il soggetto privo dei requisiti normativi di capacità, il quale non ha pertanto azione per il pagamento del compenso corrispondente all'attività illegalmente prestata.

* Avvocato, consulente legale ANACI Roma