

Amministratore

CASSAZIONE CIVILE, sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840

Pres. e rel. Corona - P.M. Russo (conf.) - Condominio via Barbieri 90,92,94 Bologna (avv.ti Izzo, Sardini,Cortesi) c. G. e M. (avv. Berti Arnoaldi Veli).

Condominio negli edifici - Amministratore - Società di capitali - Nomina - Ammissibilità.

(Artt. 1105, 1129, 1131 c.c.)

La funzione di amministratore di condominio non deve essere necessariamente esercitata da persona fisica potendo essere svolta da una persona giuridica e, quindi, anche da una società di capitali.

...Omissis...

Motivi della decisione

1. A fondamento del ricorso, il condominio ricorrente deduce:

1. - Violazione e falsa applicazione degli artt. 7, 38, 100 c.p.c., art. 113 c.p.c., comma 2 e art. 645 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c..

Il giudice di pace ha travalicato la propria competenza, in quanto l'accoglimento della domanda pregiudiziale di carenza della legittimazione processuale attiva si fonda sull'asserita illegittimità della deliberazione assembleare di nomina della Servicond s.r.l. ad amministratore del condominio: in questo modo la sentenza viola la competenza del giudice adito.

Il giudice di pace avrebbe dovuto o sospendere il giudizio, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., o limitarsi ad accertare l'efficacia esecutiva della delibera: senza entrare nel merito.

2. - Violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1129, 1137, 1713 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 ed all'art. 3 Cost., art. 41 Cost., comma 2 e art. 42 Cost., comma 2.

La sentenza è errata laddove ritiene l'illegittimità della delibera di nomina della società Servicond ad amministratore del condominio, perché per la sua natura di persona giuridica non potrebbe rivestire la carica.

Anzitutto, in virtù dell'art. 1105 c.c., che attribuisce a tutti i partecipanti il diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune, non è corretto escludere dall'amministrazione il partecipante al condominio che sia una persona giuridica. Inoltre, l'elemento fiduciario non è incompatibile con la struttura societaria, se si considera che il nostro ordinamento prevede l'amministrazione fiduciaria di beni e la gestione del condominio da parte di società. Infine, il principio impugnato si porrebbe in contrasto con l'art. 3 Cost., art. 41 Cost., comma 2, art. 42 Cost., comma 2 e con l'art. 85 del Trattato CEE in tema di libera concorrenza, perché impedirebbe ai condomini di avvalersi dei servizi di una società. 3. - Contraddittorietà ed inesistenza della motivazione circa un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Trattandosi di immobili privati non esiste alcuna ragione di pubblica utilità per limitare l'autonomia dei privati quanto alla nomina dell'amministratore del condominio. Contrariamente a quanto affermato dalla sentenza, gli artt. 1131 e 1129 c.c. non pongono limiti soggettivi alla nomina di amministratore del condominio. Allo stesso tempo, la sentenza si pone in contraddizione con il provvedimento del Tribunale di Bologna in data 11-12 aprile 2000 di omologazione della società Servicond avente come oggetto l'amministrazione di condomini ed immobili in genere.

2. I tre motivi vanno esaminati congiuntamente in ragione della loro evidente connessione.

2.1 - Preliminarmente, in ordine all'ammissibilità del ricorso, si ricorda che le sentenze del giudice di pace, quando pronunziano su una controversia di valore non superiore a 2.258,28 Euro (due milioni delle vecchie lire), sono ricorribili per Cassazione per violazione delle norme processuali e di quelle sostanziali, cui le norme processuali facciano rinvio (Cass., sez. un., 14 ottobre 1999, n. 716). L'ammissibilità del ricorso contro la sentenza del giudice di pace si giustifica, nella specie, in quanto si contesta la legittimazione processuale dell'amministratore del condominio e, perciò, deve valutarsi - ai sensi e per gli effetti del collegato disposto dell'art. 75 c.p.c. e art. 1129 c.c. - la capacità di stare in giudizio di una società di capitali, che è stata nominata amministratore del condominio.

3.1 - La questione di diritto, che la Corte deve risolvere per decidere la controversia, riguarda i requisiti soggettivi della figura dell'amministratore del condominio: più specificamente, il punto è se la funzione di amministratore possa essere esercitata da una persona giuridica e, precisamente, da una società di capitali o, per contro, debba necessariamente essere svolta da una persona fisica.

La Suprema Corte (Cass., sez. II, 9 giugno 1994, n. 5608) ebbe ad affermare che la disciplina del condominio sembra supporre necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica, evincendosi dal fatto che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condomino qualora emergano sospetti di gravi ir-

regolarità, il controllo del tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato, con la necessaria garanzia del contraddittorio, su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche; vertendosi in tema di responsabilità personale, l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di una organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui.

Tale conclusione - si aggiunge - si impone proprio considerando che l'incarico ad amministrare va inquadrato nell'ambito del contratto di mandato, che è un istituto basato essenzialmente sulla fiducia.

3.2 - Per la verità, gli argomenti non convincono. Da più parti si revocano in dubbio il nesso tra il rapporto di mandato e la fiducia e, ad un tempo, la imputabilità della responsabilità alla sola persona fisica. D'altra parte, non persuade l'asserto che la disciplina del condominio negli edifici supponga necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica. Il fatto che nella prassi come amministratori del condominio normalmente siano nominate le persone fisiche si spiega con l'origine e con l'evoluzione della figura dell'amministratore. Ma l'*id quod plerumque accidit* non risolve la questione.

3.3 - Dalla dottrina più accreditata si revocano in dubbio il carattere fiduciario del mandato e l'inferenza, secondo cui il mandato sarebbe un contratto *intuitu personae*, nel quale cioè la considerazione della persona del mandatario assumerebbe un particolare rilievo.

In tanto può parlarsi di fiducia o di *intuitus personae* - si osserva - in quanto si riscontrino regole della disciplina positiva dettata per il mandato che siano sorrette dall'elemento fiduciario e, per conseguenza, si possano isolare specifici effetti del regime giuridico del mandato riconducibili alla fiducia e all'*intuitus*.

Ma la natura fiduciaria del mandato viene ridimensionata, se non del tutto esclusa, dal momento che gran parte delle norme, la cui ratio veniva in passato rinvenuta nella fiducia, ad una più approfondita indagine sono risultate estranee alle esigenze legate al peculiare affidamento, che un soggetto riponga sull'altro, ovvero rivestono un significato diverso da quello che loro si attribuiva.

Per la verità, la fiducia in senso proprio è cosa diversa dall'affidamento nel corretto adempimento dell'obbligazione dell'altra parte. In tanto ha un senso parlare di negozio *intuitu personae* in quanto l'affidamento di un contraente verso l'altro divenga così intenso da giustificare la produzione di conseguenze giuridiche. Al contrario, nel mandato la particolare rilevanza della persona o delle qualità del mandatario non influisce sulla disciplina, posto che il mandato, come tipo legale, non è caratterizzato dalla personalità della prestazione del mandatario.

L'incredibilità *inter vivos* degli obblighi del mandatario, piuttosto che dal carattere personale degli obblighi stes-

si, dipende dall'applicazione della disciplina dettata in materia di trasferimento delle obbligazioni passive (artt. 1273 ss., 1406 ss. c.c.). Non trova giustificazione in un elemento fiduciario l'assetto dello scioglimento, in ordine a talune cause speciali di estinzione, quali la revoca o la rinuncia (art. 1722 c.c., nn. 2 e 3) ed il fallimento (art. 78, l. fall.). Quanto all'estinzione per morte o sopravvenuta incapacità di uno dei contraenti (art. 1722 c.c., n. 4) e alla intrasmissibilità *mortis causa* del rapporto non sussiste la *ratio fiduciae*, poiché lo scioglimento trova la propria fonte non nella fiducia, ma nel carattere personale della valutazione dell'interesse compiuta in precedenza dal mandante.

3.4 - Dal dibattito in tema di assunzione dell'ufficio di amministratore di una associazione non riconosciuta da parte di una persona giuridica, si ricavano argomenti ulteriori.

Il sistema non conosce disposizioni limitative della capacità o della legittimazione della persona giuridica, se non nei casi tassativamente previsti. Siffatte disposizioni, per la verità, sarebbero in contrasto con le finalità e con l'evoluzione dell'istituto dell'amministratore di condominio, ragion per cui negare alla persona giuridica la facoltà di essere amministratore con l'addurre che le attività inerenti a tale ufficio esigono attributi propri dell'uomo appare del tutto infondato.

D'altra parte, per quanto attiene all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni le persone giuridiche presentano coefficienti di affidabilità non minori e diversi da quelli della persona fisica.

La qualità dell'oggetto sociale (laddove è prevista l'amministrazione dei condominii); la congruenza di esso rispetto alla situazione dell'ambiente e del tempo in cui l'oggetto deve essere perseguito; la razionale coordinazione degli elementi personali e patrimoniali della persona giuridica; il credito sociale derivante alla funzionalità del complesso; il modo statutario della elezione degli organi sociali; la pubblica stima che solitamente accompagna, di volta in volta, gli organi personali di amministrazione e di controllo: tutti questi elementi si traducono in sintesi nella valutazione di affidabilità della persona giuridica.

Non occorre aggiungere altro per collocare sul medesimo piano - per quanto concerne la affidabilità circa l'esatto adempimento delle obbligazioni e la imputazione della responsabilità - la persona fisica e la persona giuridica.

3.5 - Ancora, una visione più completa del sistema si ricava dalle norme, che regolano l'attività delle società concernenti l'amministrazione di immobili. Non tanto dalla l. 23 novembre 1939, n. 1966, art. 1, la quale prevedeva la possibilità per le società fiduciarie di assumere l'amministrazione di beni per conto terzi, con la sola circoscritta esclusione delle attività riservate agli iscritti alle categorie professionali, ma soprattutto dal d.lgs. 16 febbraio 1996, n. 104, che all'art. 3 prevede l'affidamento a società specializzate della gestione dei beni im-

mobili dimessi dagli entri previdenziali e, virtualmente, della "gestione dei servizi condominiali".

Per concludere, non esistendo alcuna disposizione di legge, la quale abbia escluso che la persona giuridica possa esercitare l'incarico di amministratore di condominio, la soluzione della questione, che non può essere decisa con una precisa disposizione di legge e nemmeno avendo riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe, deve ricavarsi dai principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato (art. 12 preleggi).

Orbene, la capacità generalizzata delle persone giuridiche deve considerarsi come principio generale dell'ordinamento. Nell'ambito della capacità generalizzata, in difetto di specifiche disposizioni contrarie, si comprende la possibilità di una persona giuridica di essere nominata amministratore di condominio.

Ciò in conformità con l'evoluzione della figura dell'amministratore. In tempi meno recenti, invero, l'incarico di amministratore dall'assemblea veniva conferito agli stessi condomini, che avessero del tempo a disposizione: di solito, gli anziani ed i pensionati. Da qualche

tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributati come sostituto d'imposta). È ragionevole pensare - avuto riguardo al continuo incremento dei compiti - che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami.

Il ricorso deve essere accolto e la causa rimessa ad altro Giudice di pace di Bologna, il quale deciderà la controversia uniformandosi al principio di diritto, secondo cui "anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica.

...Omissis...

UNA SOCIETÀ DI CAPITALI PUO' ESSERE NOMINATA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?

di Guido Vidiri

Il tema affrontato dalla Cassazione è di notevole interesse ed attualità per riguardare la possibilità di nomina come amministratore di condominio di una società di capitali. Alla conclusione della Suprema Corte, che ritiene consentita la suddetta nomina, l'autore, reputando che la funzione di amministratore possa essere svolta solo da una persona fisica, muove riserve rimarcando come la soluzione seguita dai giudici di legittimità porti ad una alterazione della disciplina codicistica regolante il rapporto tra assemblea dei condomini ed amministratore perché finirebbe per assoggettare quest'ultimo alle regole ed alle direttive della società.

Società di capitali ed amministratore di condominio: l'indirizzo favorevole alla nomina di persona giuridica

La sentenza annotata affronta la difficile problematica relativa alla possibilità di conferimento dell'incarico di amministratore di condominio ad una società di capitali. Tale problematica riveste un particolare rilievo sul piano fattuale perché, come è stato osservato, molto spesso, soprattutto quando si tratta di gestire grossi complessi immobiliari, l'amministrazione

condominiale viene affidata a società, che sicuramente offrono in concreto garanzie di efficienza e funzionalità (1).

È comune all'indirizzo dottrinario che ritiene possibile attribuire la qualità di amministratore di condominio ad una società di capitali l'assunto che le norme disciplinanti il condominio non pongano nessun limite alla scelta devoluta all'assemblea ex art. 1129 c.c. A tale riguardo si è evidenziato che non si riscontra alcuna incompatibilità tra la qualifica in esame e la persona giuridica ma anzi con riferimento a quanto disposto dall'art. 1105, comma 1, c.c. - secondo il quale è attribuito a tutti i partecipanti (senza alcuna esclusione di sorta) il diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune - deve escludersi la pretermissione dalla nomina di amministratore del partecipante al condominio che sia una persona giuridica perché ciò integrerebbe una inammissibile e non prevista *capitis deminutio* di un soggetto giuridico cui conseguirebbe anche un ingiusto vantaggio, pure economico, in caso di amministrazione turnaria e gratuita. Nel caso poi di un condominio formato da tutte persone giuridiche si

Nota:

(1) Così De Renzis, *L'amministratore di condominio*, in De Renzis, Ferrari, Nicoletti, Redivo, *Trattato del condominio*, Padova 2004, 433 ss.

finirebbe per imporre la nomina di un soggetto estraneo alla collettività condominiale con un conseguenziale pregiudizio economico non evitabile con una amministrazione turnaria (2). E nell'ambito di questo indirizzo si è anche sostenuto che non vale - a sostegno della opinione diretta a riconoscere alle sole persone fisiche la qualifica di amministratore di condominio - richiamarsi all'elemento fiduciario perché la circostanza che l'amministratore può essere nominato anche dall'autorità giudiziaria esclude che nella gestione condominiale sia requisito indispensabile un rapporto fiduciario tra condomini ed amministratore; e si è poi osservato che l'elemento fiduciario non è ontologicamente incompatibile con la struttura societaria atteso che il nostro ordinamento prevede la c.d. società fiduciaria per l'amministrazione per conto terzi (3). Si è, infine, in una analoga ottica ricostruttiva, rimarcato che la società di capitali ben può essere nominata amministratore di condominio perché i «gravi sospetti di irregolarità» che consentono ex art. 1129, comma 3, c.c. la richiesta di revoca giudiziaria dell'amministratore ben possono essere ravvisabili - contrariamente a quanto ritenuto *ex adverso* - anche nell'attività compiuta, attraverso i suoi organi, da una società di capitali che ha assunto la suddetta carica, e perché ancora le persone giuridiche godono di una capacità che si estende a tutti i rapporti che l'ordinamento provvede a disciplinare, ad esclusione di quelli incompatibili con la loro particolare natura e salvo le limitazioni previste dal legislatore (4).

L'annotata sentenza ricalca nel suo *iter* motivazionale molte delle argomentazioni fatte proprie dalla dottrina, che hanno trovato riscontro anche tra i giudici di merito (5).

L'indirizzo favorevole a riconoscere alla sola persona fisica la qualifica di amministratore

Prima della decisione in esame gli stessi giudici di legittimità, pervenendo ad opposte conclusioni, hanno affermato che la disciplina del condominio «sembra presupporre necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica, come sembra anche si possa evincere dal fatto che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condomino qualora emergano sospetti di grave irregolarità, il controllo del Tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato - con la necessaria garanzia del contraddittorio - su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche»; ed hanno al riguardo aggiunto che «vertendosi in tema di responsabilità personale, l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di una organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui» (6).

Tale opinione, che ha trovato qualche riscontro pure tra i giudici di merito (7), viene seguita anche da parte della dottrina, che esclude che amministra-

tore possa essere nominata una società di capitali per essersi in presenza in questo caso di una persona giuridica il cui rappresentante legale *pro-tempore* (presidente, amministratore) può cambiare in qualsiasi momento. In questa ottica si precisa che se si ammettesse che l'assemblea dei condomini possa procedere alla suddetta nomina si finirebbe per ammettere una nomina vaga, incerta e non conoscibile e suscettibile di modifica - per sostituzione da parte della assemblea della società - durante l'anno di gestione condominiale (8).

Posizione a sé stante assume chi ricorda come i dubbi in ordine alla legittimità di un conferimento ad una persona giuridica della carica di amministratore continuino a sussistere osservando al riguardo che le argomentazioni portate a fondamento dell'una o dell'altra

Note:

(2) Cfr. per tali considerazioni *amplius*: Lazzaro-Stincardini, *L'amministratore di condominio*, Milano 1982, 36 ss.

(3) Cfr. in tali sensi: Izzo, *L'amministratore di condominio società*, in questa *Rivista*, 1995, 1, 22, e sempre - per l'affidamento della gestione condominiale ad una persona giuridica - Dogliotti-Figone, *Il condominio*, in *Giur. sistem. civ. e comm.* fondata da Bigiavi, Torino 1992, 375 ss.; Murra, *Sulla nomina di una società commerciale ad amministratore di condominio*, in *Giust. civ.* 1989, 1, 2486.

(4) In questi sensi vedi: Triola, *Il condominio*, in *Trattato dir. priv.* diretto da M. Bessone, Vol. VII, *Beni, proprietà e diritti reali*, tomo III, Torino 2002, 391-393; Id., *Nomina di società ad amministratore di condominio*, in *Giust. civ.* 1995, I, 678, secondo cui però non può condividersi l'indirizzo giurisprudenziale favorevole alla nomina quale amministratore di condominio di una società di persona (ed in tal caso potrebbero tutti i soci svolgere le funzioni connesse a tale carica in ragione della possibilità di nomina di più amministratori, da ammettersi per il rinvio dell'art. 1139 c.c. alle norme in tema di comunione, e, quindi, anche all'art. 1106, comma 2, c.c.), atteso che tali società di persone per non avere personalità giuridica autonoma non possono essere titolari di posizioni giuridiche che tale personalità presuppongono.

(5) Cfr. al riguardo infatti: App. Milano 11 dicembre 2002, in *Arch. Locazioni*, 2003, 666; Trib. Roma 31 maggio 1989, *ivi* 1990, 550, cui *adde* Trib. Piacenza 24 gennaio 1991 (decr.), *ivi* 1992, 158, che evidenzia come «trattandosi di amministrazione di immobili privati non ricorre alcun motivo di pubblica necessità o di utilità per limitare l'autonomia dei privati nello scegliere a chi affidare l'amministrazione dei propri immobili».

(6) Così testualmente in una fattispecie in cui amministratore era stata nominata una società in accomandita semplice vedi: Cass. 9 giugno 1994 n. 5608, in *Giust. civ.* 1995, I, 675, ed in *Rass. locazioni* 1995, con nota favorevole di De Tilla.

(7) Vedi al riguardo: Trib. Genova 12 ottobre 1992 (dec.), in *Arch. locazioni* 1993, 112, secondo cui è «nulla la nomina (o riconferma) di un amministratore condominiale non indicato con il proprio nome e cognome ma attraverso il solo riferimento ad un determinato studio immobiliare», perché in tal caso l'attribuire i poteri propri dell'amministratore a tutti indistintamente (promiscuamente o alternativamente) i membri dello studio o gli impiegati ad esso addetti, cioè ad una collettività indefinita e non facilmente identificabile di persone, appare in contrasto con la legge che impone, per l'individuazione dell'obbligato delle responsabilità collegate alla carica, che «l'amministratore di condominio (come del resto l'amministratore di una società di persone o di capitali) sia una persona fisica ben identificata».

(8) Per tali considerazioni vedi Terzago, *Il condominio*, Milano 1998, 416.

tesi appaiono tutte, da un lato, giuridicamente valide e dall'altro non decisive al fine di propendere per una delle due soluzioni (9).

Le ragioni che ostano alla nomina di società di capitali

Riserve tuttavia sembrano potersi sollevare sul nuovo indirizzo giurisprudenziale, che fonda il suo assunto sul ridimensionamento, se non sulla negazione, del carattere fiduciario del mandato conferito all'amministratore dall'assemblea, e sulla considerazione che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone giuridiche quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla imputazione delle responsabilità può essere caratterizzato - in ragione del credito sociale derivante dal complesso societario, del modo statutario della elezione degli organi sociali, della pubblica stima che solitamente accompagna gli organi personali di amministrazione e di controllo - dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito alla persona fisica (10). Al riguardo è stato anche ricordato come pure studi recenti abbiano messo in luce che la maggior parte degli eventi previsti dalla legge in materia non hanno a base la fiducia del mandante nei confronti del mandatario, e come la ragione pratica delle varie norme solo occasionalmente abbia dei collegamenti con il presunto carattere fiduciario del mandato (11).

È innegabile che in dottrina si è patrocinata la totale estraneità tra negozio fiduciario ed il mandato (12), e si è anche rilevato come in presenza di figure negoziali legalmente tipiche non valga più parlare di negozio fiduciario vero e proprio - nel quale la realizzazione dell'interesse del fiduciante (o del terzo beneficiario) rimane affidata alla lealtà del fiduciario sì da rispondere ad una funzione estranea al diritto ma rispondente alle esigenze della vita di relazione (13) - ma debba invece configurarsi una vera contrapposizione al contratto fiduciario dei contratti c.d. di fiducia - tra i quali tradizionalmente è stato inquadrato il mandato - la cui particolarità sta solo nella maggiore intensità che le specifiche qualità individuali dei soggetti finiscano per assumere ai fini della conclusione e dell'esecuzione dei contratti stessi (14).

All'esposto indirizzo dottrinario ed a quello che continua a reputare la fiducia come dato caratterizzante del mandato trovandone conforto nella disciplina delle fattispecie estintive (15), sembra preferibile la tesi secondo cui il mandato più che identificarsi con un "negozio di fiducia", sembra rientrare più semplicemente tra i cosiddetti "contratti personali", caratterizzati unicamente dalla considerazione della persona non anche da un elemento fiduciario (16); categoria quest'ultima

amministrazione affidata ad una società con un legale rappresentante ben individuato (responsabile e processualmente legittimato) e dell'illegittimità di un affidamento della gestione condominiale ad uno studio professionale o immobiliare, nel quale non sia chiaramente individuabile il soggetto rappresentante dell'ente, perché in tal caso verrebbe a mancare in concreto la persona direttamente responsabile non solo nei confronti del condominio ma anche verso i terzi ad essi estranei per l'attività svolta, venendo questa esercitata impersonalmente da più professionisti riuniti in un solo studio.

(10) La giurisprudenza prevalente ritiene che l'amministrazione di condominio - nel quale è ravvisabile la gestione collegiale di interessi individuali con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale - configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza (cfr. *ex plurimis*: Cass. 16 agosto 2000 n. 10815; Cass. 12 febbraio 1997 n. 1286, in *Vita notar.* 1997, 190, con nota di Triola; Cass. 14 dicembre 1993 n. 12304; Cass. 24 marzo 1981 n. 1720, in *Giur. it.* 1981, I, 1, 1574; Cass. 27 ottobre 1965, in *Foro it.* 1966, I, 61).

In dottrina si riscontra invece una diversità di opinioni, nell'amministratore di condominio individuandosi ora una ipotesi di rappresentanza organica (Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. del cod. civ.*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, nel volume *Della proprietà*, Roma-Bologna 1972, 358 ss.), ora "più che un mandatario" il "titolare di un ufficio privato" (Basile, voce *Condominio negli edifici. I. Diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, VIII, Roma 1988, 8), ed ancora un «organo della collettività munito di un potere rappresentativo derivante dalla specifica funzione cui è destinato», non potendosi nell'amministratore identificarsi il mandatario dei singoli condomini, perché ciò mal si concilierebbe con la legittimazione attiva che gli viene attribuita nei riguardi di questi ultimi dall'art. 1131, comma 1 - cui fa riscontro la generale legittimazione passiva determinata dal comma 2 dello stesso art. 1131 c.c. (Marina-Giacobbe, voce *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano 1961, 820).

In argomento per un compendio dei diversi orientamenti giurisprudenziali e dottrinari cfr.: Vidiri, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano 1999, 201-203, cui *adde*, da ultimo, Vidiri - Di Filippo, in *La giurisprudenza sul codice civile coordinata con la dottrina*, a cura di C. Ruperio, Libro III, *Della proprietà*, Tomo III, *sub art.* 1129, Milano 2005, 1562-1564.

(11) Vedi in questi termini: Bordolli, *Gestire il condominio? Compito difficile, via libera alle società: sanno come fare*, in *Dir. e giust.* 2006, n. 41, 17, che richiama anche l'opera di Galasso, *La rilevanza della persona nei rapporti privati*, Napoli 1974, 122 e 225.

(12) Cfr. per tale opinione: Pugliatti, *Fiducia e rappresentanza indiretta, Diritto civile, Metodo-Teoria-Pratica*, Milano 1951, 201, nonché Campagna, *Il problema dell'interposizione di persona*, Milano 1962, 55 ss., e più di recente Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, in *Trattato dir. civ. e comm.*, già diretto da Cicu e Messineo, e continuato da Mengoni, vol. XXIII, Milano 1984, 179, secondo cui è agevole la constatazione che nella disciplina del mandato sono veramente pochi i punti di emersione di una particolare rilevanza della persona o della qualità del mandatario o del mandante, quali la rilevanza dell'errore sulla persona (1429 n. 3); la c.d. personalità dell'esecuzione della prestazione (art. 1180); l'incredibilità della situazione giuridica nei rapporti tra vivi (ad es. artt. 1260, 2558); l'intrasmissibilità del rapporto per causa di morte ed il regime dell'estinzione dello stesso.

(13) Così Grassetti, *op. loc. cit.*; Campagna, *op. cit.*, 109 ss.

(14) Per tale considerazione: Carnevale, in *La giurisprudenza al cod. civ. cit.*, Libro IV, Tomo VIII, Milano 2005, *sub art.* 1703, 5151-5152.

(15) Vedi al riguardo A. Trabucchi, *Istituzioni di diritto civile*, a cura di G. Trabucchi, Padova 2004, 820, ed in precedenza Nanni, *La revoca del mandato*, a cura di V. Galgano, Le monografie di *Contratto e impresa*, Padova 1992, 204.

(16) In tali esatti termini: Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, in *Trattato dir. civ. e comm. cit.*, Vol. XXXII, Milano 1984, 181.

Note:

(9) Così De Renzis, *L'amministratore di condominio cit.*, 437, che ritiene però in linea di principio condivisibile la tesi dell'ammissibilità di una

suscettibile di raccogliere figure contrattuali distinte dai negozi "intuitu personae" o "di fiducia" (17).

Orbene una siffatta opinione tende a valorizzare, appunto, nella problematica in oggetto - nel pieno rispetto della lettera e della *ratio* della disciplina codicistica - come elemento qualificante per la sua soluzione la "persona" dell'amministratore, consentendo infatti all'assemblea dei condomini di valutarne al momento della sua nomina le qualità personali (cfr. art. 1129, comma 1, c.c.); di controllarne poi nell'espletamento dell'incarico in maniera diretta e continua le capacità gestionali (cfr. 1135 c.c.) - anche per quanto riguarda l'esecuzione delle relative delibere - sino a poterne disporre la revoca in caso di gravi inadempimenti (cfr. art. 1129, comma 2; art. 1131, ult. comma, c.c.); e tutto ciò in un contesto incentrato sulla durata dell'incarico per almeno un anno (cfr. ancora art. 1129, comma 2 e 3, c.c.; art. 1130, ult. comma, c.c.; art. 1135 nn. 2 e 3 c.c.). Periodo questo reputato evidentemente necessario per valutare compiutamente la gestione dell'amministratore, sovente espressione di un cadenzato programma di interventi destinati ad eseguirsi nel tempo (18).

In un siffatto assetto normativo la nozione di "affidabilità" nei termini indicati nella decisione scrutinata sembra porsi in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'istituto in esame, perché la devoluzione della gestione di un condominio ad una società di capitali finisce per determinare - in ragione dei tempi e delle modalità di nomina del rappresentante legale di dette società nonché dei relativi poteri ed obblighi - una alterazione dei rapporti correnti tra assemblea dei condomini ed amministratore, capace di snaturarne i rispettivi ruoli. Correttamente quindi i giudici di legittimità hanno, seppure in tempo risalente, evidenziato come una soluzione, quale quella seguita dalla annotata sentenza, porta ad una sovraordinazione della disciplina societaria atteso che il soggetto deputato in concreto alla gestione condominiale è portatore di interessi (sociali) estranei a quelli facenti capo alla comunità dei condomini ed è, conseguentemente, esecutore di disposizioni ed ordini provenienti dagli organi deliberativi della società volti alla realizzazione e tutela di detti specifici interessi (19).

In contrario non può richiamarsi, come ha fatto la annotata decisione, il d. lgs. 16 febbraio 1996, n. 104, che prevede l'affidamento a società specializzate della gestione dei beni immobili dismessi dagli enti previdenziali e, quindi, anche della «gestione dei servizi condominiali». Ed invero, detta normativa, più che confortare le conclusioni del recente arresto giurisprudenziale, in qualche misura contribuisce a giustificare le riserve avanzate in precedenza. Al di là della considerazione che proprio la scrittura dell'art. 3 del suddetto decreto attesta l'inesistenza di una regola (generale) volta a consentire la nomina come amministratore di condominio delle società di capitali - perché altrimenti non si giustificerebbe l'enunciazione della norma scrutinata -

sembra agevole poi il rilievo che propria la natura dei beni amministrati ha indotto a privilegiare su ogni altro il profilo patrimonialistico della gestione condominiale in un ottica di ribaltamento di quei valori che il legislatore codicistico ha tenuto presente nel modellare la disciplina del «condominio negli edifici».

Ai fini decisori appare infine non priva di rilievo una ulteriore considerazione, che non può reputarsi espressione di mera sociologia del diritto.

È stato affermato da Calamandrei, in un suo noto scritto, che «L'interpretazione delle leggi lascia al giudice un certo margine di scelta; entro questo margine chi comanda non è la legge inesorabile, ma il mutevole cuore del giudice» (20).

Orbene, tale assunto risulta quanto mai calzante a fronte di problematiche riguardanti aree del vivere civile che, per coinvolgere sovente in modo non marginale situazioni di natura personale, non possono non muovere la sensibilità del giudicante sì da impedire soluzioni incentrate su criteri meramente economicistici. Ciò induce a privilegiare opzioni ermeneutiche, che portino a configurare il condominio come un luogo in cui - per dovere coesistere una comunità allargata di persone - è quanto meno auspicabile che le ancora residue tracce di solidarietà umana non vengano ingiustificatamente sacrificate e che, come è sovente avvenuto segnatamente in passato, venga dato un rilievo non trascurabile nella nomina dell'amministratore, oltre che alla capacità gestionale anche alle sue doti umane, di certo utili a che il condominio non si trasformi in occasione permanente di incomprensioni e litigi.

Per concludere, l'interpretazione non solo letterale delle norme in materia (cfr. in particolare modo gli artt. 1129 c.c. e gli artt. 64 e 64 disp. att. c.c.) ma anche logico-sistematica delle stesse induce a conclusioni diverse da quelle seguite dalla decisione in commento.

Note:

(17) Sulla problematica di una categoria di contratti personali, da collocarsi accanto ai negozi di fiducia o *intuitu personae* vedi: Crisculi, *Fiducia o fiducie in diritto privato: dai negozi fiduciari ai contratti uberrimae fidei*, in *Riv. dir. civ.* 1983, I, 136 ss., ed in precedenza Grandi, *Le modificazioni del rapporto di lavoro*, I, Milano 1972, 24 ss.

(18) Per le numerose problematiche sugli istituti della nomina e della revoca dell'amministratore, sulla relativa *ratio* e sui rapporti intercorrenti tra quest'ultimo, da un lato, e l'assemblea dei condomini e/o l'autorità giudiziaria dall'altra, vedi ancora: Terzaghi, *L'amministratore di condominio: attribuzione e rappresentanza*, in *Rass. locazioni* 1994, 535 ss. e, più di recente, Redivo, in *Trattato del condominio* cit., 987 ss.

(19) Vedi in motivazione sul punto Cass. 9 giugno 1994 n. 5608 cit.

(20) Tra le numerose ristampe della nobile opera di Pietro Calamandrei, *Elogio dei giudici scritto da un avvocato*, merita una specifica menzione l'edizione della casa editrice fiorentina Ponte alle Grazie del 1990, con introduzione di P. Barile, che dopo avere invitato il lettore a guardare il fregio del libro: una bilancia nella quale il piatto più pesante è quello che porta una rosa, rispetto all'altro, che porta un codice, osservava poi: «la poesia batte il diritto».