

Se l'incarico di amministratore condominiale possa essere conferito d una società di capitali.

Autore: D'Arienzo Giuseppe

In: Diritto civile e commerciale

Negli ultimi anni, l'accresciuta rilevanza sociale delle problematiche condominiali, ha indotto la dottrina, ma soprattutto la giurisprudenza, in attesa di una riforma dell'istituto, annunciata e non ancora realizzata (pendono attualmente in Parlamento due disegni di legge di modifica del quadro normativo di riferimento) a dover ricercare nella ormai obsoleta disciplina codicistica, con una pregevole opera di sistemazione logico-giuridica- adeguate soluzioni alle nuove problematiche sollecitate dalla mutata realtà sociale nella quale, a fronte delle accresciute dimensioni economiche finanziarie dei condomini, pressanti si pongono le esigenze di tutela degli interessi dei singoli condomini e di quelli generali, quale la sicurezza del lavoro, l'adeguamento degli impianti comuni, la rilevanza nei rapporti con il fisco quale sostituto di imposta

In questa ottica

la sentenza che si commenta, nel fornire risposta positiva al quesito in epigrafe, contribuisce alla preziosa opera di adeguamento del diritto che dalla fattispecie astratta contemplata dal Legislatore deve tendere ad assicurare soluzioni adeguate ai problemi concreti sottoposti al vaglio del giudice.

Ed invero rifuggendo da una interpretazione restrittiva delle scarse disposizioni codicistiche i giudici di legittimità giungono ad affermare che, nel silenzio della legge, non sussistono valide ragioni per escludere la possibilità che la funzione di amministratore sia affidata ad una società di capitali, anche e soprattutto in considerazione che, diversamente opinando, una siffatta limitazione alla capacità delle società di capitali mal si giustificerebbe alla luce degli accresciuti incombenti che recenti leggi speciali hanno riservato all'amministratore di condominio.

Proprio la considerazione dell'evoluzione della funzione di amministratore, oggi sempre più spesso affidata a professionisti cui sono richieste adeguate competenze nel campo tecnico-giuridico, ha spinto la S.C. a disattendere le argomentazioni che in un passato non molto lontano spingeva la giurisprudenza di merito a negare, con il conforto di buona parte della dottrina, la possibilità di affidare a società di capitali la funzione di amministratore di condominio.

Il principale argomento utilizzato dai sostenitori di tale tesi era fondato sul rilievo che dovendosi inquadrare il rapporto tra condominio e il suo rappresentante nell'ambito del mandato e fondandosi

questo sull'intuitus personae, la valutazione della sussistenza o meno dell'elemento fiduciario che deve legare i condomini all'amministratore non poteva non essere condotta che con riguardo ai comportamenti riferibili a persone fisiche ben determinate, i quali nel rispetto del principio del contraddittorio, potessero essere chiamate a rispondere del proprio operato.

La difficoltà, all'opposto, di individuare, tra la pluralità di persone che compongono la compagine sociale, quella che ha concretamente posto in essere atti forieri di danni per il condominio, induceva ad escludere che il mandato ad amministrare potesse essere affidato ad una persona diversa da quella fisica.

A partire dalla fine degli anni '80 si incominciano registrare in giurisprudenza, prima di merito e poi di legittimità, pronunce di segno contrario che muovendo dalla considerazione delle funzioni di amministratore come gestore delle cose e degli impianti comuni, non ravvisano alcuna incompatibilità per le società commerciali ad assumere l'investitura.

La possibilità viene ammessa inizialmente quanto meno per le società di fatto sulla base del rilievo che in questo tipo di società " la disciplina del potere di amministrare ...e l'attribuzione del potere di rappresentanza al socio amministratore presenta un notevole parallelismo con quello delineato dall'art. 1131 c.c .

Il ribaltamento del precedente orientamento è completato con la sentenza in rassegna nella quale i giudici di legittimità pur muovendo della stessa premessa della configurabilità dell'amministratore quale mandatario dell'Assemblea dei condomini, negano che l'intuitus personae sia l'elemento caratterizzante il rapporto di mandato, non dovendosi confondere l'elemento della fiducia, che sicuramente deve contraddistinguere la relazione tra amministratore e l'intera collettività dei condomini, con " la personalità della prestazione del mandato" tipica dei contratti intuitus personae.

Come nel mandato, anche in tema condominiale non sussistono valide ragioni per impedire che l'amministratore nello svolgimento della sua attività possa delegare parte delle sue funzioni a sostituti

La sentenza in rassegna sul punto così motiva

In tanto ha un senso parlare di negozio intuitus 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

A corredo, viene aggiunto che è ormai da ritenersi principio generale dell'Ordinamento la capacità generalizzata delle società di capitali

Ed invero "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 condomini); 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.

Giuseppe D'Arienzo

Avvocato in Salerno

<https://www.diritto.it/se-l-incarico-di-amministratore-condominiale-possa-essere-conferito-d-una-societa-di-capitali/>