Societa' di capitali nominata ad amministratore del condomini

Societa' di capitali nominata ad amministratore del condomini - in virtù dell'art. 1105 c.c., cheattribuisce a tutti i partecipanti il diritto di concorrere nell'amministrazione dellacosa comune, non è corretto escludere dall'amministrazione il partecipante

Società di capitali nominata ad amministratore del condomini - 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 (Corte di cassazione, Sezione II civile Sentenza 24 ottobre 2006, n. 22840)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

S. G. ed E. M. proposero opposizione contro il decreto ingiuntivo 19 luglio 2001 emesso dal Giudice di pace di Bologna, che li aveva condannati a pagare Lire 1.619.380 (pari ad Euro 839.33) in favore del condominio dell'edificio di Via Barbieri 90-94 Bologna, in persona dell'amministratore pro tempore Servicond s.r.l., legalmente rappresentata da Paolo G.

A fondamento dedussero che l'azione era stata proposta da una società di capitali, la cui nomina ad amministratore del condominio era radicalmente nulla; che il decreto ingiuntivo si fondava su una delibera, approvata dall'assemblea condominiale del 26 gennaio 2001 - del pari nulla, perché non preceduta dalla regolare convocazione.

Domandarono la revoca del decreto e la declaratoria di nullità della ricordata delibera condominiale.

Il condominio, rappresentato come sopra - eccepita l'invalidità della notifica dell'atto di opposizione - osservò che gli opponenti avrebbero dovuto impugnare nei termini, davanti al giudice competente, le deliberazioni assembleari contestate; che del tutto prive di fondamento erano le eccezioni relative alla nomina di una società come amministratore del condominio.

Con sentenza 27 giugno-29 luglio 2002, notificata il 10 gennaio 2003, il Giudice di pace revocò il decreto ingiuntivo (dichiarò privo di effetto il susseguente precetto) e condannò la società Servicond alla rifusione delle spese di lite.

Si legge nella sentenza che l'azione monitoria era stata proposta dal condominio, rappresentato da una società di capitali, la cui nomina ad amministratore era evidentemente illegittima perché, data la natura fiduciaria del rapporto di mandato, l'amministratore doveva essere una persona fisica e non certo una società di capitali. Il difetto di legittimazione attiva in capo alla società esimeva il giudice da entrare nel merito.

Ricorre per cassazione con tre motivi il condominio dell'edificio di Via Barbieri 90-94 Bologna, in persona dell'amministratore società a r.l. Servicond, rappresentata dall'amministratore unico Paolo G.; resistono con controricorso S. G. ed . M.

Phoca PDF

Societa' di capitali nominata ad amministratore del condomini

MOTIVI DELLA DECISIONE

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

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

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, n. 3, c.p.c. ed agli artt. 3, 41, comma 2, e 42, comma 2, Cost.

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 previde l'amministrazione fiduciaria di beni e la gestione del condominio da parte di società. Infine, il principio impugnato si porrebbe in contrasto con gli artt. 3, 41, comma 2, 42, comma 2, Cost. 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, n. 5, c.p.c.

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.

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

Phoca PDF

Societa' di capitali nominata ad amministratore del condomini

2.1. Preliminarmente, in ordine all'ammissibilità del ricorso, si ricorda che le sentenze del Giudice di pace, quando pronunciano 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 degli artt. 75 c.p.c. e 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 persone fisica, evincendosi dal fatto che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condomino qualora emergano sospetti di gravi 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; 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 dall'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.

Phoca PDF

Societa' di capitali nominata ad amministratore del condomini

Intanto 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'incedibilità inter vivos degli obblighi del mandatario, piuttosto che dal carattere personale degli obblighi stessi, dipende dell'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, nn. 2 e 3, c.c.) ed il fallimento (art. 78 legge fall.). Quanto all'estinzione per morte o sopravvenuta incapacità di uno dei contraenti (art. 1722, n. 4, c.c.) 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 attribuiti 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

Phoca PDF

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 immobili dimessi dagli enti 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 delle disp. prel.).

Orbene, la capacità generalizzata delle persone giuridiche deve considerarsi come principio 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 dell'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 di edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributari come sostituito 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".

Il giudice del rinvio deciderà anche delle spese del giudizio di legittimità.

Phoca PDF

Societa' di capitali nominata ad amministratore del condomini

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altro Giudice di pace di Bologna, il quale deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Phoca PDF