

VI INCONTRO

Dibattito tra i consulenti dei Centri Studi Locali ANACI

Baveno – 27 marzo 2025.

Intervento sul “Dibattito n. 3” elaborato del Centro Studi Regionale del Veneto a cura di:

Andrea Andrich

Dibattito 3

Sorte dei contratti e degli atti compiuti dall'amministratore privo dei requisiti di formazione continua ex art. 71-bis, co.1, lett. G disp.att. c.c.

Due recentissime pronunce gemelle (le nn. 28195 e 28196 del 2024) della Corte di Cassazione arrestano, com'è noto, nel senso di affermare la nullità della nomina ad amministratore, laddove essa sia conferita a professionista non in possesso dei requisiti dell'art. 71-bis disp. att. ed – in specie – di quello della formazione “permanente” (ex lett. G), disattendendo la tesi della mera “cessazione dell'incarico” (che presuppone che la nomina, comunque, preesista) per sposare quella, ben più rigorosa, della nullità virtuale per contrasto con norma imperativa (e di ordine pubblico). Al tempo stesso si precisa che la possibilità di ipotizzare un rinnovo automatico annuale implica, comunque, la validità della nomina originaria, ragion per cui se manca la “formazione continua” non opera neppure il rinnovo tacito: l'invalidità si sviluppa in una duplice direzione e, cioè, come nullità della delibera di nomina e, per l'effetto, come nullità del contratto di amministrazione.

Si ribadisce così l'obbligo di formazione (presidiato in modo ancor più intenso, cioè attraverso una norma inderogabile e “ordine pubblico”, rispetto alle altre professioni, per le quali la mancata formazione non ha effetti invalidanti diretti sul contratto), toccando uno degli ambiti più caratterizzanti delle professioni intellettuali e confermando, se ancora ve ne fosse bisogno, che l'amministratore condominiale è, appunto, un professionista e, nello specifico, un professionista intellettuale.

La “sorte degli atti compiuti dall'amministratore la cui nomina sia invalidata”, si sviluppa in una duplice – e concorrente – prospettiva: quella (interna) del rapporto amministratore-amministrato (meglio, condòmini amministrati) e quella (esterna) che involge invece, il rapporto condominio (che agisce “per mezzo dell'amministratore”) e terzo contraente (prospettiva che non può non tener conto del fatto, quanto al rapporto singoli condòmini / terzo contraente, della natura parziaria dell'obbligazione condominiale).

L'ambito di questa riflessione non può, peraltro, prescindere dalla qualifica di consumatore attribuita al condominio (pur se una delle due gemelle fa presagire una futura riflessione della Corte sul punto).

Dunque, il problema delle conseguenze dell'atto compiuto dall'amministratore la cui nomina sia invalida (o da invalidare) va letto nell'ottica di preservazione della situazione giuridica di un soggetto (collettivo, ma composto da singole personalità) che è, pur sempre e prima di tutto, un consumatore e, perciò, soggetto "debole" e "meritevole di (particolare) tutela": questa sua caratterizzazione lo vede interessato non alla caducazione del contratto, ma alla sua riconduzione ad equità (nel momento in cui il vincolo è chiamato a manifestare i suoi effetti).

Verso l'esterno va evidenziato, in primo luogo, che la questione nomina – formazione è irrilevante quando l'assunzione di responsabilità deriva direttamente dallo svolgimento di un'attività data e/o dall'assunzione di una qualifica parimenti data: penso – per esempio e per limitarmi al caso più eclatante – alla responsabilità prevenzionistica che l'amministratore assume come datore di lavoro, committente o responsabile dei lavori.

Verso l'interno, poi, si potrebbe affermare che la nullità (di nomina e delibera) escludono, in disparte dal disposto dell'art. 1129 co. XIV, la possibilità sia di richiedere (anche previa giudiziale predeterminazione) il compenso, sia di esperire l'ordinario rimedio approntato dall'art. 2041 (arricchimento *sine causa*).

Potremmo dunque assimilare, equiparandole, due fattispecie: il "difetto dei requisiti", da un lato, e la "mancanza di iscrizione" (come richiesto per le professioni ordinistiche), dall'altro, riconduce la tutela del professionista al solo ambito dell'obbligazione naturale, per cui, escluso il diritto di azione, il credito dell'amministratore sarebbe, sì, tutelabile, ma solo (2034 e 2231 c.c.) con la "soluti retentio" (*id est*, divieto di ripetizione delle somme già percepite a titolo di compenso, all'esito della disponibilità della cassa condominiale).

Nessun dubbio, quindi, che la contrarietà della delibera a norma imperativa la renda nulla (e, dunque, non soggetta a consolidamento); questa problematica, tuttavia, impone un'ulteriore – duplice – considerazione.

A) Nella dimensione interna

Ci si deve chiedere – per individuare i possibili percorsi operativi – se, a fronte di una delibera nulla, vi sia realmente ed effettivamente un amministratore.

Nel dettaglio: i condòmini possano agire ex 1129 co. 1 e 64 disp. att. (cumulando in un unico percorso processuale l'accertamento della nullità della delibera e, dunque, della nomina, quale presupposto per sollecitare la nomina di un amministratore), ovvero si deve prestare ossequio a quella giurisprudenza che predica la possibilità di attivare questo rimedio solo quando un amministrare non vi sia? Soluzione che, in ogni caso, può essere percorsa validamente solo quando i condòmini sono più di otto, dovendosi tuttavia porre il problema di verificare se il rimedio sia efficacemente invocabile anche nel caso in cui vi sia un amministratore nominato (con meno di otto condòmini). In ogni caso, secondo un filone giurisprudenziale in via di consolidamento, anche l'amministratore giudiziario nominato ex art. 1105 c.c. non può prescindere dal possesso dei requisiti (tutti) di formazione e professionalità perimetrati dall'art. 71 *bis* c.c.

B) Nella dimensione esterna

La prospettiva della tutela accordata al condomino-consumatore impone un percorso ermeneutico che tenga conto dell'esclusivo (o, almeno, primario) interesse di costui alla conservazione, con emenda dei profili di abusività, e non alla caducazione del contratto.

Nei confronti del terzo che ha fornito l'opera od il servizio in forza del contratto concluso con l'amministratore invalidamente nominato, il condominio, che da tali opere e/o servizi trae beneficio, si troverebbe (unitamente ai singoli condòmini) in una situazione assimilabile a quella propria dell'arricchimento sine causa, laddove potesse (magari in mala fede) opporre – per sottrarsi all'obbligo di pagare il corrispettivo – l'estensione della nullità della nomina al contratto concluso dall'amministratore. Per altro verso, il disposto dell'art. 1399 c.c. prevede che l'interessato possa sempre ratificare (anche per fatti concludenti: tale potrebbe essere inteso il pagamento direttamente al terzo della quota dovuta a titolo di corrispettivo, ovvero il suo versamento all'amministratore), il contratto concluso dal rappresentante senza potere. Se l'assemblea è l'organo di governo (e l'amministratore è quello esecutivo), i contratti fanno comunque capo solo (e distintamente) ai singoli condòmini (pur collettivamente considerati), per cui non si vede perché costoro (meglio, l'assemblea) non possa – anche per fatti concludenti o, addirittura, tacitamente – ratificare il contratto concluso dal rappresentante senza poteri (se i poteri son venuti meno per la nullità della nomina per difetto di formazione), fermo restando che, sempre nell'ottica del consolidamento negoziale, se l'amministratore che non è validamente designato è un rappresentante senza poteri il suo atto non vincola il rappresentato e lo rende (ai sensi dell'art. 1398) responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per aver confidato, senza sua colpa, nella validità del contratto.

Sempre con riferimento al contratto concluso con il terzo, l'interesse del condominio alla conservazione del vincolo potrebbe far operare, appunto (ed anche in forza della legittimazione concorrente e, financo, sostitutiva riconosciuta al singolo condomino) l'istituto della ratifica anche per fatti concludenti.

Del resto, i poteri (anche quelli contrattuali) dell'amministratore derivano direttamente dalla legge (e sono immediatamente riferibili al fatto stesso della sola nomina ad amministratore), ciò rendendo irrilevanti, nel rapporto esterno, tutte le questioni afferenti al validità della nomina sotto il profilo del soddisfacimento del requisito della formazione permanente (non potendosi gravare il terzo dell'onere di verificare – oltre alla nomina assembleare – il possesso, in capo al professionista, di altri requisiti di specifica professionalità).

La "formazione successiva" (pur nella cornice di una nullità che – come io ritengo – vada assimilata, quantomeno sotto il profilo del dispiegarsi degli effetti negoziali, a quelle di protezione) opera nella prospettiva di ostacolo al perfezionamento del contratto di amministrazione, per cui rimosso l'ostacolo, il contratto è comunque valido ed efficace. E, dunque, ancor più valido ed efficace sarà il contratto concluso con il terzo fornitore che, da un lato, è insensibile alla nullità della nomina e, dall'altro, può vedere comunque sanato il vizio dalla successiva acquisizione del requisito della formazione.

La generale rilevabilità dell'eventuale nullità da parte di chiunque è, pur sempre, subordinata alla sussistenza di un effettivo "interesse" di chi la oppone, per cui non si vede che concreto interesse abbia il terzo che contrae con il condominio a caducare il contratto; analoga conclusione si può assumere nei confronti del condominio (meglio, dei singoli condòmini), che ha, in quanto consumatore, un diretto interesse al mantenimento del vincolo, ove sia emendato dalla causa di invalidità.

Resta poi da considerare l'ipotesi della conversione "soggettiva" (1424 c.c.): il contratto, così, resta in piedi e coinvolge direttamente i singoli condòmini (che lo fanno proprio), i quali possono rafforzare il negozio con una delibera che (attraverso tutti i meccanismi predisposti dall'ordinamento) elimini la ragione di invalidità (magari valorizzando il fatto che, nel frattempo, l'amministratore ha soddisfatto – o è in corso di soddisfacimento – il requisito previsto per la validità della nomina). Si può, così, arrivare alla vanificazione della patologia della nomina attraverso l'eventuale convalida da parte di soggetti che potevano far valere il vizio (1444) o la ratifica dell'operato del rappresentante senza potere (1399).

Non è, conclusivamente, fuor d'opera conclusivamente richiamare la (omologa, giacché tutti sappiamo l'affinità, sotto molti profili, tra la collettività condominiale e quella sociale, il che giustifica il ricorso all'analogia) disciplina dettata in tema di società, ambito nel quale opera la regola generale della "continuità" del negozio e, cioè, della "conservazione", o comunque del consolidamento del contratto e dei suoi effetti (a tutela delle superiori esigenze della "vita sociale").

Soprattutto si perviene alla valorizzazione della "nullità di protezione", la patologia non può essere fatta valere dall'altro contraente, che non può addurre, a sua protezione, una "ignoranza incolpevole". Lo status psicologico del terzo va, sì, rapportato all'art. 1139 c.c., ma considerando che il terzo può ben fondare il proprio affidamento sul fatto che l'amministratore sottoscrive (per conto e nell'interesse dei rappresentati) un contratto, che viene ricondotto nell'ambito dei poteri che gli sono direttamente attribuiti dalla legge. Sotto questo profilo la mancanza (o perdita *medio tempore*) del requisito della formazione permanente fa il paio con l'estinzione del potere di rappresentanza: il terzo può sempre addurre (proprio perché i poteri derivano direttamente dalla legge) di non conoscere l'estinzione del potere stesso, per una causa che non incide sull'attribuzione della rappresentanza, ma che opera nel rapporto interno tra rappresentato e rappresentante e, dunque, di aver "senza colpa ignorato". Per altro verso, l'art. 2475 *bis* c.c. rende irrilevante la limitazione dei poteri (ai fini della validità del contratto), che nel nostro caso sono normativamente predefiniti, salvo che non si provi che il terzo abbia intenzionalmente agito in danno dell'ente; è francamente difficile ipotizzare (in ambito condominiale) che il contratto si rapporti ad una intenzionale azione dell'altro contraente a danno del condominio. L'ultimo comma dell'art. 2383 sancisce che le cause di nullità o di annullabilità della nomina del rappresentante non sono opponibili ai terzi, una volta che sia eseguita la pubblicità (la nomina consacrata nel verbale di assemblea già fa insorgere i poteri attribuiti *ex lege* all'amministratore e può ritenersi atto equipollente alla pubblicità, *ex art* 1130 co. 1, n. 7), a meno che la società (qui il condominio) non provi che i terzi ne erano a conoscenza. La regola generale è dunque quella della conservazione, venendo, anche in ambito condominiale, in considerazione la valorizzazione del primario, diretto, interesse del condominio (e dei singoli

condòmini) alla conservazione del negozio. Del resto, solo i condòmini sono la parte “in senso sostanziale” del contratto; l'amministratore è organo (meramente) esecutivo delle delibere dell'assemblea.

Verrebbe, di vero, da interrogarsi sulla necessità di ricorrere – anche in via analogica – ad altri istituti (*in primis*, la ratifica per fatti concludenti, l'interesse all'azione, la tutela consumeristica e la disciplina societaria), ma ciò è reso necessario da una (almeno apparente) dicotomia che emerge dalla due sentenze “gemelle”.

Infatti, la n. 28196/2024 rigetta la tesi dell'estensione della nullità, per cui dalla nomina di un professionista non formato deriverebbe una nullità per propagazione di tutti gli atti da questo curati, e, quindi, anche delle delibere approvate *medio tempore* dall'assemblea, opponendo che, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore di condominio, devono ritenersi legittimi gli atti dapprima compiuti dallo stesso, se correlati di fatto ai poteri di gestione essenziali e/o indifferibili riguardanti i condòmini ed i terzi e all'esigenza di salvaguardare la continuità amministrativa e di tutelare l'affidamento. Ciò il Supremo Collegio argomenta da altro precedente (Cass. n. 7699/2019) per il quale, fino alla dichiarazione di nullità, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari (in pratica invocando la regola della *perpetuatio*, volta ad assicurare la continuità della gestione e la cui operatività è impedita solo dalla revoca).

Prescindendo, però, dall'implicito richiamo all'istituto della *prorogatio* (e dal fatto che nel precedente evocato, ci si occupa essenzialmente dell'aspetto processuale), sembra esservi una disarmonia con quanto subito dopo attestato dalla Corte, che – nell'escludere il rinnovo annuale automatico – giustifica la decisione assunta con un principio di diritto secondo il quale, perché possa dirsi operante il rinnovo annuale ex art. 1129 co. 10 c.p.c., è necessario che la delibera originaria di nomina non sia nulla per contrarietà all'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile, dovendosi negare la possibilità di una rinnovazione tacita dell'incarico, in applicazione del principio *quod nullum est nullum producit effectum*, posto che, altrimenti, si perverrebbe al risultato di eludere i requisiti dettati da quest'ultima disposizione a tutela degli interessi generali della collettività.

Per cui non si riesce a comprendere come (salvo non operare una rigorosissima segregazione del rapporto interno da quello esterno) possano, da un lato, ritenersi validi gli atti compiuti dall'amministratore la cui nomina sia inficiata dal difetto della formazione, perché può esser invocato il canone della *prorogatio*, fino a sostituzione (nel primo caso) e, dall'altro, contemporaneamente affermare che non può esservi rinnovo automatico annuale perché la nomina nulla non può produrre nessun effetto giuridicamente valorizzabile (nel secondo caso).