

VI INCONTRO

Dibattito tra i consulenti dei Centri Studi Locali ANACI

Baveno – 27 marzo 2025.

Intervento sul “Dibattito n. 1” elaborato del Centro Studi Regionale del Veneto a cura di:

Maurizio Voi (capitoli 1-2-3)

Monica Marcon (capitolo 4)

Pier Francesco Moino (capitoli 5-6-7)

Dibattito 1

Premessa

Il seguente contributo sul “Dibattito n. 1”, come da comunicazione del CSN per il confronto tra i centri studi locali, è stato elaborato e condiviso dai componenti del CSR Veneto e verrà illustrato da ciascuno dei componenti che lo hanno redatto, per i punti ritenuti importanti.

Si è rilevata un'apparente contraddizione nel “Dibattito 1” tra le responsabilità che definiamo, per semplicità, “intrinseche” al contratto di amministrazione e andrebbero valutate secondo il parametro dell'adempimento in funzione della responsabilità professionale ex art. 2236 c.c. e le responsabilità per incarichi “extra mandato generale” per gli interventi di manutenzione straordinaria (rif. art. 1708, 2° comma, c.c.), dove l'amministratore assume, volontariamente, una posizione di controllo, garanzia, protezione e responsabilità, esempio Responsabile dei lavori.

1. In generale, responsabilità per gli incarichi inerenti al contratto di amministrazione condominiale dell'amministratore come professionista intellettuale.

Il convegno di Verona del 18 ottobre 2024 organizzato dal CSR Veneto in collaborazione con le Università di Verona, Padova, Venezia e Firenze con il coordinamento del Presidente Aggiunto della Corte di Cassazione dott. Pasquale d'Ascola, a nostro avviso, ha messo un punto fermo in dottrina e cioè che l'amministratore d'immobili è un professionista intellettuale con una sua “specificità” data dalla complessità e tecnicità dei saperi che sono anche valutativi ed intellettuali e lo inquadrano in una “nuova autonoma figura professionale” il cui riferimento normativo è l'art. 1 della legge n. 4/2013 sulle professioni non regolamentate in albi o elenchi.

I principi ed i valori costituzionali del lavoro autonomo ed in particolare “tipo” di contratto di amministrazione immobiliare pongono così una serie di indagini, non ultima il rapporto tra professionista, clienti e terzi.

L'approdo della giurisprudenza è nel senso di ritenere che il rapporto tra amministratore e condomini si basi su un contratto di "amministrazione di condominio" il cui contenuto generale è delineato dagli articoli 1129, 1130 e 1131 c.c. (cfr. Cass. Ord. n. 7874/2021).

Se l'art. 1130 c.c. non indica responsabilità specifiche con riferimento alla gestione, buon funzionamento e controllo delle molte parti o servizi comuni di condominio, ma si limita ad indicare generalmente le attribuzioni nella gestione amministrativa delle spese, negli atti conservativi, negli adempimenti fiscali e alla tenuta dei vari registri, il richiamo dell'art. 1129, 15° comma, c.c. al mandato porta a dover considerare la responsabilità sotto la lente dell'art. 1708, 1° comma, c.c. e cioè che: *"Il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento"*, che coordinato con l'art. 1176, 2° comma, c.c. sulla diligenza dell'adempimento in capo all'esercizio di un'attività professionale, porta a ritenere che l'amministratore non può esimersi da responsabilità nella gestione generale dei beni e servizi comuni, i suoi compiti non possono essere ritenuti solo circoscritti alle attribuzioni dell'art. 1130 c.c., che oggi necessitano di una diversa lettura.

2. Un generale trasferimento di responsabilità – individuazione del soggetto.

Assistiamo sempre di più, da parte del legislatore, ad un **trasferimento di «responsabilità»** intesa in senso generale -come valutazioni su corrette pratiche- di comportamento professionale, in capo al professionista o titolare del comportamento.

Il legislatore detta principi generali, poi demanda al professionista l'applicazione e, successivamente, valuta il comportamento responsabile.

Da tempo è in atto nella legislazione europea e nazionale un approccio, basato su misure di responsabilizzazione dei titolari e responsabili dell'attività; si veda per esempio le norme di prevenzione dei rischi, la normativa sull'acqua potabile in condominio.

Con espressione anglosassone è la **"accountability"** cioè il processo con cui (a livello sociale, politico, aziendale, contabile o comunque collettivo) si è chiamati a rendere conto delle conseguenze delle proprie azioni.

Si tratta della traduzione inglese del concetto continentale di responsabilità ma con una sottolineatura più marcata della pubblicità o quanto meno **della tracciabilità del processo**, che deve operare oltre la sanzione morale dell'imperativo etico individuale.

In qualche caso è stato reso come *rendicontabilità*, o come *responsabilità e trasparenza*.

Oggi, al professionista della gestione immobiliare, appare sempre di più essere richiesta una particolare attenzione **nella valutazione dei rischi intrinseci** che possono provenire dagli **impianti esistenti** quale debito di sicurezza – che si esplica nella vigilanza e protezione – sia all'interno del condominio che verso i terzi.

Ciò appare nel **D.lgs. 81/2008** in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro con riferimento all'art.26 di "verifica" e "DUVRI" (*documento unico per la valutazione rischi da interferenze*), **anche se è necessario analizzare con uno studio più approfondito, proprio con riferimento all'art. 26 in commento, il rapporto tra delibera dell'assemblea dei condomini e**

l'abito di autonomia di azione dell'amministratore in seguito alla suddetta delibera (cfr. Cass. 15 ottobre 2013, n. 42347).

La necessità di una valutazione appare poi con riferimento al "certificato di prevenzione incendi" (D.p.r. 151/11) sia con riferimento alla sua necessaria presenza, ma ancor più con il rinnovo, qui l'amministratore deve attivarsi entro la scadenza per provvedere al suddetto rinnovo.

Lo stesso dicasi per gli attestati di conformità degli impianti.

Ancor più delicata appare poi la recente normativa sulla **sicurezza dell'acqua in condominio (D.lgs. n. 18 del 2023)** dove, all'art. 2 lettera q) è disposto che *"è il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua"*.

Ed è proprio da questa disposizione che si comprende, richiamando l'iniziale analisi sull'art. 26 del D.lgs. 81/2008, che anche se il controllo è delegato a terzi, ciò non esclude una responsabilità dell'amministratore.

Le norme in commento portano a ritenere come sia richiesto al professionista della gestione immobiliare l'adozione di **comportamenti proattivi** e tali da dimostrare la concreta adozione di misure finalizzate ad assicurare l'applicazione delle regole richieste.

Se, ad una nuova ed orientata analisi (di responsabilizzazione poi valutabile) dei dettati normativi sopra accennati e cioè di individuazione di un soggetto specifico a cui far riferimento nella protezione di sicurezza verso i terzi, rileggiamo l'art. 1130, 1° comma, n. 1, c.c. che prevede in capo all'A. il compito di *"disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini"*, **potrebbe ritenersi che viene affidato ai responsabili del comportamento il compito di decidere autonomamente le modalità, le garanzie e i limiti della tutela richiesta – nel rispetto delle disposizioni normative e alla luce di alcuni criteri specifici indicati dal legislatore.**

È allora necessario per l'A. configurare un proprio comportamento prevedendo fin dall'inizio le garanzie indispensabili "al fine di soddisfare i requisiti" richiesti dalle norme di riferimento e tutelare i diritti dei condòmini, tenendo conto del contesto complessivo dei rischi.

Tutto questo deve avvenire a monte, e richiede, pertanto, un'analisi preventiva e un impegno applicativo da parte dei titolari che devono sostanzarsi in una serie di attività specifiche e dimostrabili.

Come sopra accennato qui si innesta il rapporto "Amministratore – Condòmini" attraverso specifiche delibere.

3. Responsabilità e possibile esonero, il codice del consumo. Il ruolo dell'assemblea dei condòmini.

-Può l'assemblea esonerare dalle responsabilità intrinseche di gestione degli impianti e servizi l'amministratore?

-E se sì la clausola ha valore?

-E se la clausola ha valore in caso di danni, chi risponde?

È uno spazio da esplorare molto a fondo poiché, ad esempio, per la giurisprudenza, con riferimento alle **norme di sicurezza** sui luoghi di lavoro, apparirebbe, entro determinati limiti, che se l'amministratore **ha autonomia decisionale**, immagino di sottoscrizione del contratto d'appalto dopo autonoma valutazione delle clausole e controllo posteriore delle imprese, **è un conto**, mentre potrebbe **essere esclusa** se l'assemblea approva il contratto già redatto e solo da sottoscrivere con il controllo delle imprese a monte.

Così argomentando la responsabilità potrebbe essere esclusa anche per il controllo e rinnovo del certificato di **prevenzione incendi**, cioè ove l'assemblea incarichi un professionista, anche del controllo periodico esonerando l'amministratore, così come per il controllo della **potabilità dell'acqua**, ed il ragionamento potrebbe proseguire.

Se questa costruzione è corretta, allora, è l'assemblea -con precise delibere d'incarico a terzi – che "spoglia l'A. di alcune sue responsabilità intrinseche (cioè inerenti al contratto di amministrazione in generale, delimitando l'ambito di garanzia ex art. 1718, 1° comma, c.c. ed escludendone a priori la responsabilità ex artt. 1176, 2° comma – 2236 c.c.).

Ma non sempre appare che ciò sia possibile, se prendiamo a riferimento il GDPR Reg. UE 679/2016 e la normativa sulla potabilità dell'acqua.

L'art. 1122-ter c.c. sulla videosorveglianza in condominio va coordinato con il GDPR e una volta deliberata dall'assemblea è l'ente condominio che diviene titolare del trattamento dei dati, altrimenti lo diventa l'amministratore personalmente (il Garante italiano è chiaro: cfr. *Provvedimento del 26 ottobre 2023 [9960920]*).

Ma comunque rimangono in capo al Titolare ex art. 5 GDPR particolari attribuzioni ed obblighi che non possono non far riferimento all'amministratore come rappresentante dell'ente condominio (es: *condurre una valutazione dei rischi ed eventualmente una valutazione d'impatto; adottare tutte le misure di sicurezza e controllo necessarie a garantire la tutela della privacy; redigere il registro dei trattamenti ecc.*).

Anche per la normativa sulla potabilità dell'acqua appare che il legislatore comunque individui un soggetto che deve essere responsabile a prescindere della delega a terzi (art. 2 lettera q) è disposto che *"è il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua"*).

Quindi sembra che quando nella legislazione speciale che prende in considerazione servizi ed impianti condominiali vi sia un preciso riferimento ad un soggetto responsabile anche se il servizio è delegato a terzi, non sia possibile una esclusione della responsabilità sia per contratto che per delibera dell'assemblea.

Diviene allora in contrasto sotto il profilo della nullità generale anche con riferimento alle clausole vessatorie del codice del consumo una pattuizione tra professionista amministratore e consumatore, di esenzione di responsabilità.

Ma anche a voler ritenere possibile una costruzione di approvazione delle suddette clausole nel contratto di amministrazione che si qualificano vessatorie (art. 33 lettera q), emerge il problema della validità di approvazione del suddetto contratto:

- con delibera a maggioranza o all'unanimità dei condòmini?
- ovvero con sottoscrizione da parte di tutti i condòmini?

Perché è indubbio che da questa prospettiva l'amministratore si pone come "professionista" ai sensi dell'art. 3 lettera c) del codice del consumo: "*c) professionista: la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario*"; **mentre il condominio è consumatore** (cfr., da ultimo, Cass. Civ., sez. III, ordinanza 23 maggio 2024, n. 14410).

La questione non è però così lineare perché in un condominio può capitare che non tutti i condòmini sono *consumatori* ai sensi del codice del consumo: si pensi alle società o professionisti che hanno la titolarità dell'immobile quale bene strumentale per l'esercizio della loro attività.

Seguendo le argomentazioni delle Corte di cassazione nella sentenza 22643 del 2024 sul foro competente per le cause tra condomino "consumatore" e professionista (si trattava di appalto) si comprende come con riferimento al professionista, i condòmini consumatori laddove devono tutelare situazioni condominiali, hanno la possibilità di incardinare il giudizio presso il Tribunale della loro residenza e non presso il Tribunale ove è ubicato il condominio; la conseguenza che se ne trae è che se il contratto tra condomino e professionista con all'interno clausole vessatorie deve essere personalmente sottoscritto personalmente dal proprietario, tanto più dove all'interno del complesso siano allocate anche attività imprenditoriali o professionali.

4. La validità delle clausole limitative di responsabilità anche in relazione agli interventi urgenti ex art. 1135, 2° comma, c.c.

La tipicità delle attribuzioni che fanno capo all'amministratore condominiale non si esauriscono nel novero di quelle desumibili dall'articolato codicistico.

Invero, l'apparato normativo va considerato nella sua complessità e organicità sistematica, di talché andranno considerate "tipiche" anche quelle attribuzioni che competono all'amministratore per essergli delegate dalla legislazione speciale e financo dalle norme tecniche, le quali, di per sé, non sarebbero cogenti, ma lo divengono per rinvio formale operato da norme che lo sono, oppure per il rinvio generalizzato alla "tecnica" operato da norme vincolanti (ad esempio l'art. 2087 c. c.), ovvero ancora per la loro volontaria adozione o per l'imposizione da parte di autorità amministrative o di organi di vigilanza.

Prevedere anzitempo l'ampiezza del mandato e l'eventuale esonero da responsabilità è oltremodo difficile sia per ragioni fattuali che per l'imprevedibile sopravvenienza di norme.

Ogni immobile ha le sue peculiarità e le sue necessità in un determinato momento storico, ma quelle peculiarità e necessità possono cambiare anche in tempi molto rapidi.

Le attribuzioni che sono individuabili in capo all'amministratore in un determinato momento storico e con riferimento alla legislazione vigente possono improvvisamente cambiare per effetto di nuove normative.

Le delega di funzioni ad altri professionisti, pur legittima ed opportuna laddove siano richieste specifiche competenze tecniche, non esimerebbe comunque l'amministratore dalla "*culpa in eligendo*" e dalla "*culpa in vigilando*". **La previsione contrattuale di clausole di manleva è ammissibile e valida, purché il soggetto in capo al quale si trasferisce la responsabilità risarcitoria vi abbia un interesse, altrimenti la pattuizione sarebbe nulla per mancanza o illiceità della causa.**

La previsione di clausole di esonero da responsabilità non varrebbe a dispensare l'amministratore dall'occuparsi delle situazioni di urgenza (art.1135, secondo comma c.c.) anche se queste richiedano manutenzioni di carattere straordinario.

È pur vero che taluno interpreta la richiamata norma quale mero potere di intervenire, e non quale dovere, in capo all'amministratore. Tuttavia, sembra difficile ipotizzare che, proprio nelle situazioni urgenti, non sorga un obbligo a tenere comportamenti positivi o negativi per colui che, ordinariamente, riveste una posizione di garanzia che lo obbliga a vigilare e a compiere continuativamente atti conservativi, adottando ogni misura atta a prevenire pericoli per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

Non va demonizzata la responsabilità, che è connaturata all'essere professionista.

Peraltro, l'elaborazione giurisprudenziale e quella dottrina, hanno perimetrato gli ambiti del potere/dovere di attivazione dell'amministratore nelle situazioni di urgenza entro confini piuttosto ristretti:

- a) l'amministratore non può mai procedere alla demolizione di un bene comune, nemmeno in casi di urgenza, perché la norma consente solo interventi di manutenzione e non di riduzione in pristino;
- b) se un intervento è frazionabile l'amministratore è tenuto ad ordinare i lavori strettamente necessari ad evitare pericoli all'integrità dei beni ed all'incolumità delle persone, utilizzando il parametro del "prudente apprezzamento";
- c) l'amministratore non è autorizzato ad introdursi nelle proprietà esclusive per risolvere problematiche urgenti, dovendosi dotare, al più e solo ove occorra, di un titolo giudiziale che lo autorizzi all'accesso nelle proprietà private;
- d) l'amministratore non ha un potere generale di spesa, né un dovere di anticipazione.

Per ritenere sussistente la responsabilità a dell'amministratore, sia in sede penale che civile, occorre provare la sussistenza dell'elemento soggettivo della colpa nella sua condotta, sì che i di lui comportamenti possano qualificarsi come "irresponsabili" in relazione al grado di competenza e perizia richieste, ovvero irrispettosi di norme cogenti dal significato inequivoco.

La peculiarità del contratto d'opera professionale vede il professionista, per un verso tenuto alla massima diligenza, per altro verso libero di impostare il proprio lavoro senza schemi prestabiliti, godendo di un margine di discrezionalità. Per questo il legislatore ha disciplinato la responsabilità del professionista in modo parzialmente difforme rispetto alla generalità dei rapporti obbligatori.

Il prestatore d'opera professionale risponde solo per dolo e colpa grave quando il suo lavoro comporta la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (art. 2236 c.c.).

Il patto contrattuale di preventivo esonero dell'amministratore da responsabilità, derivante dall'accettazione di clausole, addirittura inserite nell'offerta di prestazione, al pari della delibera

assembleare che la autorizzi, potrebbero essere ritenuti **nulli per esorbitare dalle competenze dell'organo collegiale e/o per essere contrari a norme di ordine pubblico.**

Giova richiamare l'attenzione sulla pronuncia del Tribunale di Aosta (del 28 giugno 2022, n. 223) che ha ritenuto nulla la delibera con la quale l'assemblea aveva approvato – all'unanimità dei presenti – di tenere chiuse le autorimesse, che non erano in regola con la normativa antincendio, prevedendo la possibilità di accedervi mediante richiesta all'amministratore, ed aveva deliberato l'esonero del già menzionato amministratore da responsabilità sia in sede sia civile che penale. Secondo il giudice la questione dell'adeguamento delle autorimesse doveva essere posta all'ordine del giorno e discussa. Solo nell'eventualità della mancata approvazione delle opere poteva essere disposta la chiusura delle autorimesse. Nella fattispecie esaminata, invece, l'assemblea aveva direttamente deciso per la chiusura dei locali senza deliberare alcunché in punto di esecuzione delle opere di adeguamento. Questa deliberazione costituiva, a parere del Giudicante, un'illegittima limitazione dei diritti individuali di utilizzo delle proprietà esclusive. In ogni caso per il Tribunale di Aosta, la decisione dell'assemblea di esonerare l'amministratore dalle proprie responsabilità avrebbe esorbitato dalle competenze dell'organo collegiale e per tale motivo doveva ritenersi radicalmente ed irrimediabilmente nulla. Le norme che attengono alla sicurezza degli immobili non sono convenzionalmente derogabili: esonerare l'amministratore da responsabilità per consentirgli di omettere attività obbligatorie, dettate principalmente a tutela della vita e della salute dei cittadini, contrasta con l'ordine pubblico.

Ricordiamo che le Sezioni Unite della Cassazione annoverano le delibere adottate in contrasto con l'ordine pubblico tra quelle sanzionate con la nullità.

Del resto, nella disciplina delle obbligazioni vi è una norma di carattere generale, l'**art. 1229 c.c.**, secondo la quale *"E' nullo qualunque patto che escluda o limiti preventivamente la responsabilità del debitore per dolo o per colpa grave. È nullo altresì qualsiasi patto preventivo di esonero o di limitazione di responsabilità per i casi in cui il fatto del debitore o dei suoi ausiliari costituisca violazione di norme di ordine pubblico."*

Con specifico riferimento alle norme che disciplinano il mandato, rinveniamo anche il disposto di cui al secondo comma dell'**art. 1713 c.c.**: *"La dispensa preventiva dall'obbligo di rendiconto non ha effetto nei casi in cui il mandatario deve rispondere per dolo o per colpa grave"*.

La *ratio* di tali norme rimanda alla più generale tutela del credito ed alla necessità di dare equilibrio al rapporto obbligatorio.

Se fosse lecito pattuire un esonero da responsabilità si avallerebbero ed incentiverebbero i comportamenti deliberatamente inadempienti.

La rigorosa interpretazione dell'art. 1229 c.c., peraltro fatta propria anche dalla giurisprudenza, dovrebbe consentire l'esonero da responsabilità solo per la colpa lieve.

In ogni caso sono colpite di nullità le pattuizioni volte a limitare od esonerare da responsabilità, nei casi in cui si contravvenga, anche per colpa lieve, ad obblighi derivanti da norme di ordine pubblico.

Con riguardo all'individuazione delle norme di ordine pubblico, la cui violazione è sempre fonte di responsabilità, anche in caso di pattuizioni limitative o di esonero, i criteri ermeneutici debbono essere rigorosi.

Non ogni norma cogente è classificabile di ordine pubblico, ma lo sono soltanto quelle poste a tutela di interessi di carattere generale, quali l'integrità fisica delle persone e quelle la cui violazione è fonte di responsabilità penale.

La casistica giurisprudenziale riconduce all'ordine pubblico diverse prescrizioni civilistiche (citiamo a titolo esemplificativo: art. 1580 c.c.; art. 1681 c.c.; art. 1785-*quater* c.c., art. 1538 c.c.).

Attenzione particolare va prestata alle clausole di esonero da responsabilità extracontrattuale, dato che l'**art. 2056 c.c.** non fa espresso rinvio all'art. 1229 c.c.

Possono queste ritenute astrattamente valide?

A tale riguardo prevale in dottrina l'opinione che le clausole che prevedono l'esonero da responsabilità extracontrattuale possano essere ritenute valide o invalide a seconda del bene giuridico della cui protezione si discute.

Il giudizio di meritevolezza della tutela dovrebbe essere rimesso di volta in volta al giudice, in ossequio alla previsione del secondo comma dell'art. 1322 c.c. riguardante le pattuizioni atipiche.

Altra e diversa cosa è la rinuncia, *ex post*, al diritto di veder risarcito il danno conseguente a responsabilità dell'amministratore; sostanzandosi questa in rinuncia ad un diritto di credito, che rientra nel novero dei diritti disponibili, ben può validamente ammettersi per parte dei soggetti astrattamente legittimati a farlo valere. Per soggetto intendiamo il singolo condòmino, di talché l'eventuale delibera dell'assemblea che decidesse di evitare all'amministratore l'azione di responsabilità non varrebbe ad impedire la possibilità di agire agli assenti o dissenzienti.

Un amministratore costantemente dibattuto tra il dovere d'intervento e l'eccesso di potere, con l'insidia in costante agguato del falsamente rappresentare, non sarà mai in grado di rivestire con efficacia quella posizione di garanzia che l'ordinamento gli vuole attribuire.

La vera sfida non è quella di spogliarsi dell'abito del garante, elaborando clausole contrattuali invalide, ma semmai quella di pretendere dai propri mandanti maggiori poteri.

Solo in questo modo l'amministratore potrà essere professionista e non "mero esecutore di delibere".

5. Il rapporto tra l'art. 1229 c.c. e le clausole vessatorie.

Analizzate, da diverse angolature, la possibilità di escludere pattiziamente la responsabilità dell'amministratore (anche) con riferimento a quei profili che – come indicato nella traccia proposta – "vanno oltre le sue tipiche attribuzioni", si sono evidenziate una serie di perplessità in proposito.

E ciò sia che l'esclusione venga prevista *ex ante*, ovvero sia mediante l'inserimento di apposita clausola nell'offerta professionale dell'amministratore (accettata dall'assemblea), sia che essa risulti oggetto, nel corso dell'espletamento dell'incarico, di una delibera assembleare *ad hoc*.

I dubbi – come abbiamo visto – derivano, in estrema sintesi, da un lato da alcuni principi generali di diritto civile e, segnatamente, dagli artt. 1229 (che stabilisce la nullità di qualsiasi patto che escluda o limiti la responsabilità del debitore per dolo o colpa grave, nonché di "*qualsiasi patto preventivo di esonero o limitazione di responsabilità per i casi in cui il fatto del debitore o dei suoi ausiliari costituisca violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico*") e 1341 c.c. (che richiede la specifica approvazione per iscritto delle clausole che, tra le altre, stabiliscono a favore di

colui il quale le ha predisposte limitazioni di responsabilità o limiti alla facoltà di opporre eccezioni, in quanto vessatorie), e, dall'altro, dal rilievo che nelle dinamiche del rapporto di cui trattasi troverà di frequente applicazione il c.d. Codice del Consumo (e, quindi, il relativo art. 36, che stabilisce la nullità delle clausole che, *"quantunque oggetto di trattativa, abbiamo per oggetto o per effetto"* l'esclusione o la limitazione della responsabilità del professionista *"in caso di morte o di danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista"*, ovvero l'esclusione o la limitazione delle *"azioni del consumatore nei confronti del professionista o di altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di inadempimento inesatto da parte del professionista"*), dato che all'ente condominio, in molti casi concreti, dovrà essere riconosciuta la qualifica di consumatore (dando per scontato che l'amministratore sia sempre un professionista, come in effetti è).

6. *Ipotesi di responsabilità o esclusione in ambito d'appalto ed assunzione di incarichi ulteriori rispetto a quelli inerenti alla sua attività gestoria.*

Analizziamo ora, sempre sinteticamente, due ulteriori aspetti della responsabilità dell'amministratore e della sua eventuale esclusione.

Un primo profilo riguarda il controllo sull'idoneità tecnico-professionale delle imprese cui il condominio affida, tramite un contratto di appalto, la realizzazione di un'opera o la prestazione di un servizio.

Si tratta, chiaramente, del problema della c.d. *culpa in eligendo*, vale a dire della responsabilità per aver affidato l'incarico a un'impresa priva, in concreto, delle capacità e degli strumenti tecnici generalmente indispensabili per eseguire a regola d'arte e secondo canoni di diligenza professionale la prestazione oggetto del negozio giuridico concluso (cfr. Cass. Civ., sez. III, 26 marzo 2009, n. 7356, che, peraltro, ha escluso, nel caso di specie, una corresponsabilità del committente).

Il problema è stato anche oggetto di specifico approfondimento nel D.M. n. 140 organizzato l'anno scorso da ANACI Veneto, essendo stata analizzata, nell'ambito del ben più ampio aggiornamento giurisprudenziale, Cass. Civ., sez. II, 9 febbraio 2022, n. 4079, pronuncia dalla quale si può desumere, ragionando *a contrariis*, che l'amministratore di condominio ha l'onere di chiedere alle imprese tutti i documenti necessari a dimostrare la loro regolarità a livello legale e di tutela della sicurezza dei dipendenti, tra cui, nella fattispecie in questione, il DURC, chiaramente indispensabile per capire se un'impresa (nel caso di specie di pulizie) è idonea a operare all'interno del condominio.

Ebbene, è evidente che una responsabilità dell'amministratore è configurabile qualora egli, nell'ambito delle sue attribuzioni, scelga in autonomia un'impresa inadeguata, mentre nel caso in cui sia l'assemblea a deliberare l'affidamento dell'incarico a un'impresa priva dei necessari requisiti, l'amministratore potrebbe essere ritenuto responsabile per non aver preventivamente effettuato le opportune verifiche e, sulla scorta di esse, informato l'organo assembleare.

Lo stesso dicasi, qualora l'assemblea, pur avendo ricevuto precise, adeguate e preventive informazioni dall'amministratore, deliberi ugualmente l'affidamento dell'incarico a un'impresa non idonea, dato che l'obbligo dell'amministratore di eseguire le deliberazioni non è assoluto, venendo

meno in caso di nullità della delibera (cfr., in particolare, Cass. Civ., sez. II, 20 febbraio 2023, n. 5258); e una delibera con cui l'assemblea incarichi un'impresa comprovatamente priva dei requisiti indispensabili per realizzare l'opera o prestare il servizio è, probabilmente, nulla (occorre dare conto, peraltro, che Cass. Pen., 15 ottobre 2013, n. 42347, ha escluso la responsabilità penale dell'amministratore, che, *"dopo aver informato ed essere rimasto inascoltato ed avendo l'obbligo di dare esecuzione alla delibera, resta del tutto privo di autonomia di azione e potere decisionale"*).

Il secondo profilo riguarda l'ipotesi, assai più frequente rispetto a quel che si potrebbe pensare, in cui l'amministratore assuma incarichi ulteriori rispetto a quelli inerenti alla sua attività gestoria, fungendo (anche) da legale del condominio (se avvocato: lo consente, peraltro, Cass. 5 giugno 1992, n. 6947), da Direttore Lavori (non essendo prevista alcuna espressa incompatibilità legale tra i due ruoli, purché, ovviamente, l'amministratore sia munito di qualifica idonea), da Consulente Tecnico di Parte, eccetera.

Premesso che in questi casi – si ribadisce, tutt'altro che sporadici – possono venire facilmente a crearsi situazioni di conflitto di interessi, con la conseguente necessità, in ipotesi di contenzioso, di nominare un curatore speciale del condominio ai sensi dell'art. 78, 2° comma, c.p.c. (si pensi, ad esempio, all'opera eseguita dall'impresa appaltatrice che presenta dei vizi anche a causa della carente vigilanza da parte dell'amministratore / Direttore Lavori o all'amministratore / avvocato che deposita tardivamente un atto o non solleva un'eccezione di decadenza), è evidente che l'amministratore non potrà sfuggire, in caso di inadempimento, alle relative responsabilità, trattandosi di incarichi ulteriori rispetto all'attività gestoria e, soprattutto, volontariamente assunti.

7. Considerazioni conclusive.

Appaiono opportune, infine, alcune brevi considerazioni conclusive.

La prima è che, chiedere (o addirittura tentare di imporre) alla compagine condominiale l'inserimento di limitazioni alle responsabilità ineludibilmente connesse all'esercizio della propria attività professionale, si tratti di quella propriamente gestoria o delle attività che – come indicato nella traccia – *"vanno oltre le sue tipiche attribuzioni"*, non rappresenta certo uno straordinario *"biglietto da visita"* per il medesimo amministratore, potendo far sorgere nei condòmini seri (e legittimi) dubbi circa le sue effettive competenze.

La seconda (e più importante) è che, in un contesto caratterizzato da attività sempre più complesse e delicate da espletare e, per l'effetto, da responsabilità (commissive, ma anche – e soprattutto – omissive) sempre più variegate, è imprescindibile che l'amministratore abbia un quadro ben chiaro dei propri compiti e dei propri poteri / obblighi.

Ne consegue che la via maestra deve essere, ogni giorno di più, quella di una adeguata preparazione interdisciplinare, che si ottiene mediante una formazione costante e completa.

A ciò dovrà corrispondere una commisurata organizzazione del proprio ufficio, l'intessitura di uno strutturato *network* di relazioni con professionisti e imprese, nonché – ma dovrebbe essere persino inutile sottolinearlo – un compenso adeguato all'attività svolta e alle molteplici responsabilità che vi sono connesse.