

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**INDICE DEL 15.11.2024**

**IL FONDO /**

**“Il condominio”**

**di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**L'amministratore di condominio e la responsabilità penale per difetto del certificato di prevenzione incendi**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**Imputabilità dell'illecito amministrativo all'amministratore di condominio**

**di Avv. Monica Marcon**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /3**

**Patente a crediti per le imprese: obblighi di sicurezza**

**di Ing. Alberto Di Martino**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /**

**Nullità della delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti di professionalità e onorabilità sanciti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. (Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2024, nn. 28195 e 28196)**

**di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino**



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**Comitato di Redazione**

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato  
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

**Responsabile Avv. Alvise Cecchinato**





## Il fondo

# “Il condominio”

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

A ben rifletterci la famosa sentenza delle sezioni unite della Corte di cassazione (Rel. Corona) sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali (sent.9148/2008) ha messo in crisi la lenta costruzione giuridica del condominio come un ente autonomo rispetto ai partecipanti fino a quel momento raggiunta (dall'ente di gestione all'amministratore come titolare di un ufficio di diritto privato).

Ho sempre sostenuto che la peculiarità di quel famoso pronunciamento era da ricercarsi verso la fine della motivazione ove al punto 2.5 l'incipit è perentorio: “2.5 Nè la solidarietà può ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo dei condomini.”.

Spiegando poi che il condominio non è “un ente di gestione”; non ha “soggettività giuridica

(personalità giuridica)” ne “autonomia patrimoniale” e, “la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall' art. 1130 cod. civ..

Del resto già nel 2000, nella altrettanto famosa sentenza sul supercondominio della Suprema Corte, (relatore Corona), si affermava che il condominio non esiste.

Le conseguenze della costruzione “Corona” hanno avuto il loro apice con le sentenze sulla responsabilità del condomino moroso del gennaio 2024, sull’obbligo di pagamento dei debiti, analizzate e commentate dai colleghi Andrich e Moino su questa rivista (GIGA n.26 febbraio 2024) che parcellizzano ancora di più il rapporto amministratore – condomino, saltando de plano, la figura del condominio perché consolidano il fatto giuridico che il “condominio” è solo un semplice strumento di gestione di conti “quasi trasparente”, mentre ciò che vale è il rapporto proprietario-terzo creditore.

Nel mezzo sentenze e commenti sul “condominio consumatore”; sul complicato distinguo degli atti giuridici che ogni giorno l’amministratore è tenuto a fare e competenze che è tenuto ad implementare per chi?

E nel frattempo è ormai pacifica l’esistenza di un tipico contratto di amministrazione (con l’obbligo imperativo di formazione ed aggiornamento, pena la nullità della nomina -si veda il commento in questa rivista di Andrich-Moino) che è deliberato a maggioranza dai condomini ma per rappresentare il “condominio” o “i singoli condomini”?

Ma se la volontà di gestione delle parti è servizi comuni, con tutti i corollari di responsabilità e controllo della serietà e solvibilità delle imprese appaltatrici, oltre che della loro capacità e possesso di sempre più stringenti requisiti (si rimanda alle analisi di De martino su questo numero) è in capo all’amministratore per i lavori nel “condominio”, allora la costruzione delle sezioni unite del 2008 e prima ancora del 2000 è messa in crisi.

Il “condominio è” ed agisce all’esterno come soggetto autonomo rappresentato da un amministratore professionista e costantemente aggiornato.

Questa verità è l’impegno di tutti noi, da portare sempre in ogni sede.



## [Lente d'ingrandimento /1](#)

# L'amministratore di condominio e la responsabilità penale per difetto del certificato di prevenzione incendi

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (penale sez. III – 10.06.2024, n. 29744) offre l'occasione di ricordare le gravi responsabilità in cui può incorrere l'amministratore di condominio in caso di violazione della normativa antincendio.

La normativa di riferimento è nel D.P.R. n. 151 del 2011: all'art. 2 si prevede che *Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi si distinguono nelle categorie A, B e C ... in relazione alla dimensione dell'impresa, al settore di attività, alla esistenza di specifiche regole tecniche, alle esigenze di tutela della pubblica incolumità*; all'art. 4 si prevede che *Per le attività di cui all'Allegato I categoria C ... il Comando rilascia il certificato di prevenzione incendi*.

L'Allegato I contiene un elenco di 80 attività che, a certe condizioni, ricadono in categoria C e soggiacciono alla obbligatorietà del certificato: avendo a mente la generalità dei condomini di civile abitazione, e salvo quindi ipotesi particolari di condominio di edifici, vengono in evidenza soprattutto i casi di *Edifici destinati ad uso civile* oltre una determinata altezza, di *Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso* oltre una determinata potenza, di *Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta* oltre una determinata ampiezza.

La durata del certificato di prevenzione incendi è, di regola, quinquennale (art. 5 D.P.R. n. 151 del 2011).

L'omissione della richiesta del certificato, nei casi in cui è obbligatorio, come del suo rinnovo, è sanzionata penalmente (art. 20 D.Lgs. n. 139 del 2006<sup>1</sup>).

Nel condominio di edifici non c'è dubbio che l'obbligo di provvedere all'ottenimento e al rinnovo del certificato prevenzione incendi gravi sull'amministratore.

Recentemente [Cassazione Penale sez. VII, 16.9.2022 n. 39218](#) ad esempio aveva affermato un principio invero quasi ovvio: l'amministratore in carica, subentrato ad altro, non è giustificato dall'omissione del predecessore.

Cassazione penale sez. III, 10.6.2024, n. 29744 conferma la sentenza di merito che aveva ritenuto l'amministratore responsabile dei reati di cui all'art. 20 succitato, condannandolo alla pena di Euro 1.400,00 di ammenda, oltre che al pagamento delle spese processuali.

---

<sup>1</sup> art. 20: *Sanzioni penali e sospensione dell'attività*

comma 1: *Chiunque, in qualità di titolare di una delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, ometta di presentare la segnalazione certificata di inizio attività o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio è punito con l'arresto sino ad un anno o con l'ammenda da 258 a 2.582 euro, quando si tratta di attività che comportano la detenzione e l'impiego di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi, da cui derivano in caso di incendio gravi pericoli per l'incolumità della vita e dei beni, da individuare con il decreto del Presidente della Repubblica previsto dall'articolo 16, comma 2.*

comma 2: *Chiunque, nelle certificazioni e dichiarazioni rese ai fini della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio, attesti fatti non rispondenti al vero è punito con la reclusione da tre mesi a tre anni e con la multa da 103 a 516 euro.*

*La stessa pena si applica a chi falsifica o altera le certificazioni e dichiarazioni medesime.*

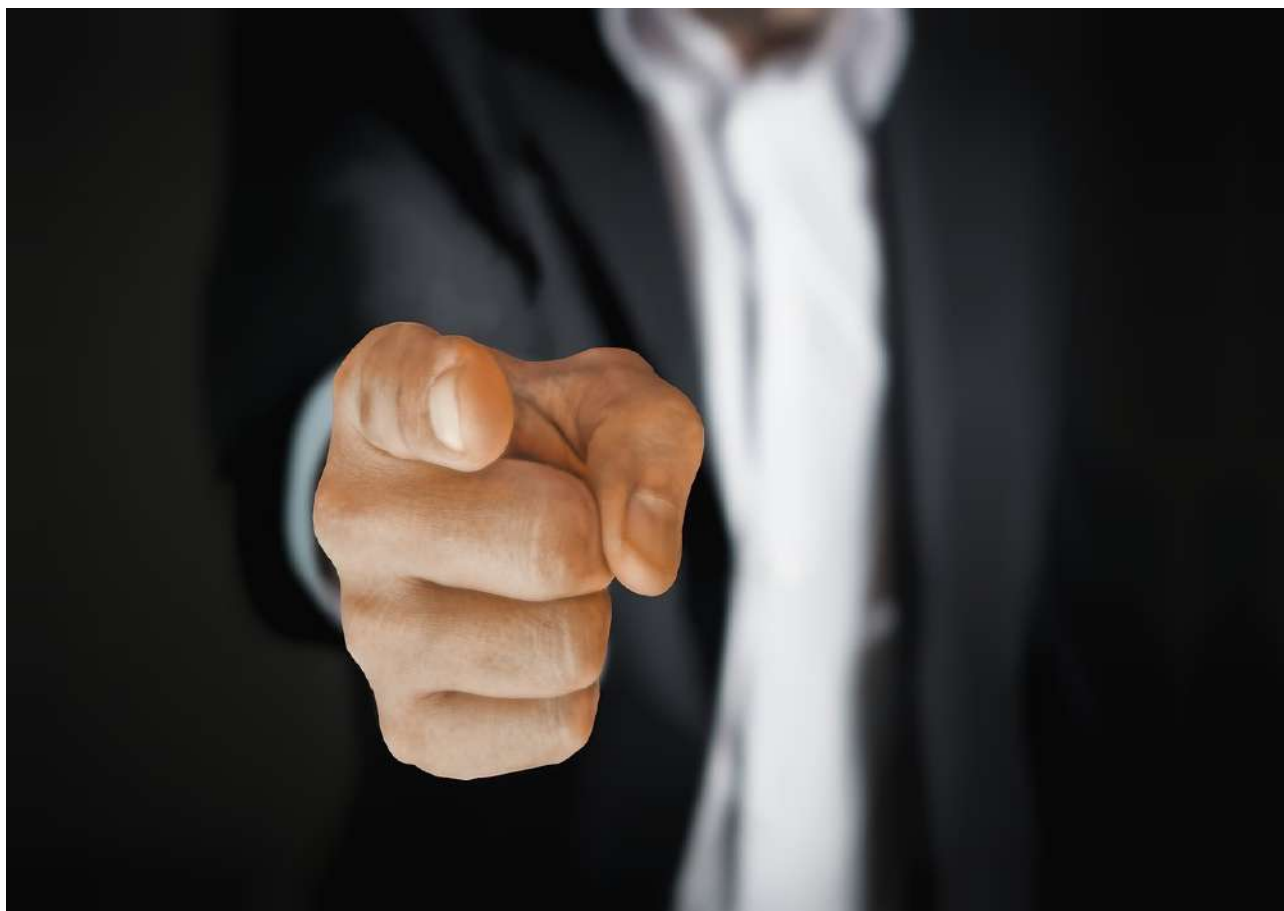
comma 3: *Ferme restando le sanzioni penali previste dalle disposizioni vigenti, il prefetto può disporre la sospensione dell'attività nelle ipotesi in cui i soggetti responsabili omettano di: presentare la segnalazione certificata di inizio attività o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio; richiedere i servizi di vigilanza nei locali di pubblico spettacolo e intrattenimento e nelle strutture caratterizzate da notevole presenza di pubblico per i quali i servizi medesimi sono obbligatori. La sospensione è disposta fino all'adempimento dell'obbligo.*



Osserva che la pronuncia correttamente dà per accertato e stigmatizza che, prima della verifica dei Vigili del Fuoco, l'imputato si era limitato a inoltrare "una richiesta di rinnovo dell'attestazione di conformità degli impianti antincendio" e che a distanza di circa tre anni dal sopralluogo non era stata ancora presentata a S.C.I.A. per l'autorimessa del condominio. L'obbligo di legge, inoltre, avrebbe imposto all'imputato di sollecitare ai condomini, subito dopo la nomina, lo stanziamento delle risorse necessarie per sanare le violazioni alla normativa antincendio, se non già disponibili, e di selezionare le ditte esecutrici idonee ad assicurare una rapida realizzazione degli interventi necessari. E, invece, non è stato neppure dedotto che, prima dell'intervento dei Vigili del Fuoco, l'imputato richiese ai condomini degli stabili amministrati di stanziare i fondi necessari per rendere le autorimesse e gli impianti termici conformi ai requisiti di prevenzione incendi e sicurezza antincendio così da consentirgli di inoltrare la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 4 del D.P.R. 1/8/2011. Molteplici elementi, quindi, consentono di inferire che le omissioni accertate trovarono causa quanto meno nella negligenza e imperizia dell'imputato.

Gli Ermellini in questo caso hanno confermato la sentenza del Giudice di merito che aveva condannato un amministratore di condominio per violazione della normativa anti incendio in quanto non aveva provveduto ad adeguare la documentazione necessaria per regolarizzare la struttura di una autorimessa condominiale.

**La conclusione non può che essere la seguente: l'amministratore di condominio, una volta nominato, ha il dovere di verificare attentamente se il fabbricato ricade in attività soggette alla normativa anti incendio e, in tal caso, che sia dotato degli impianti adeguati, con certificato valido (di cui segnare con congruo anticipo la scadenza, per procedere al rinnovo); ove riscontri mancanze, deve attivarsi immediatamente (informando i condòmini e convocandoli in assemblea per far stanziare le risorse necessarie).**



**Lente d'ingrandimento /2**

## Imputabilità dell'illecito amministrativo all'amministratore di condominio

di [Avv. Monica Marcon](#)

Risponde in proprio l'amministratore raggiunto da sanzione per l'omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali operate sulle retribuzioni del lavoratore dipendente del condominio?

\* \* \*

Una recente sentenza del Tribunale di Torino, Sezione Lavoro, 5 marzo 2024 n. 573, ha respinto l'opposizione di un amministratore condominiale avverso l'ordinanza ingiunzione dell'INPS, notificata nel 2022.

Detto amministratore era stato direttamente e personalmente condannato al pagamento di una sanzione dell'importo di euro 17.000,00, per aver omesso, nell'annualità 2013, il



versamento di ritenute previdenziali e assistenziali sulle retribuzioni del dipendente del condominio (custode-portiere), in violazione dell'art. 2 co. 1 bis D.L. n. 463/1983 convertito in l. n. 638/1983.

La citata disposizione normativa prevedeva, in caso di omesso versamento di importi trattenuti al lavoratore per un importo inferiore a 10.000 euro, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, di importo variabile da un minimo di 10.000 euro a un massimo di 50.000 euro, a prescindere dall'importo della contribuzione non versata.

Il cosiddetto Decreto Lavoro (D.L.48/2023) è intervenuto a modificare l'originaria formulazione dell'art. 2, comma 1-bis, che ora testualmente recita: *“1-bis. L'omesso versamento delle ritenute di cui al comma 1, per un importo superiore a euro 10.000 annui, è punito con la reclusione fino a tre anni e con la multa fino a euro 1.032. Se l'importo omesso non è superiore a euro 10.000 annui, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da una volta e mezza a quattro volte l'importo omesso. Il datore di lavoro non è punibile, né assoggettabile alla sanzione amministrativa, quando provvede al versamento delle ritenute entro tre mesi dalla contestazione o dalla notifica dell'avvenuto accertamento della violazione.”*

Ebbene, con riferimento all'imputabilità dell'illecito all'amministratore di condominio, il giudice torinese ha richiamato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale l'amministratore di condominio svolge l'incarico, riconducibile alla figura del mandato, di gestione ed amministrazione dei beni comuni, oltre che di tenuta della contabilità, e nell'ambito di tali attribuzioni soltanto costui avrebbe la rappresentanza dei condòmini verso l'esterno.

Data questa premessa, la conseguenza che trae il giudice è la seguente: l'amministratore di condominio può essere chiamato a responsabilità diretta, quando ha materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni.

L'orientamento della giurisprudenza di legittimità cui si riferisce il giudice torinese è rappresentato, in realtà, da un'unica pronuncia ed è espressamente richiamata: Cass. civ. Sez. II, n. 4561 del 14-02-2023. Tra l'altro trattasi di sentenza che ammetteva l'“assoluta novità della questione” (e in ragione di ciò compensava le spese di lite tra le parti).

Ora, la pronuncia della Suprema Corte aveva escluso la responsabilità in capo all'amministratore, cassando il provvedimento impugnato del Tribunale di Roma che lo aveva ritenuto solidalmente responsabile degli atti posti in essere dai condòmini, sol perché i contenitori dei rifiuti erano collocati in luoghi di proprietà condominiale.

Argomentando *a contrariis*, la pronuncia torinese ha ritenuto, invece, che la condotta omissiva sottoposta al suo esame, ossia la gestione del rapporto di lavoro del custode del condominio, rientrasse certamente tra gli atti di gestione della cosa comune e di tenuta della contabilità demandati all'amministratore di condominio proprio dall'art. 1130 c.c.

All'amministratore sono demandati i compiti di erogazione delle spese occorrenti per l'esercizio dei servizi comuni e di esecuzione degli adempimenti fiscali. Questi ultimi vanno intesi in senso lato, comprendendo anche il versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali per il lavoratore.

Nell'ambito di tali attribuzioni, dunque, secondo il Tribunale di Torino, l'amministratore di condominio, deve ritenersi obbligato principale in qualità di rappresentante di ente privo di personalità giuridica.

Questo passaggio lascia intendere che il giudicante si sia ispirato all'art.6 della Legge 24 novembre 1981, n. 689, che prevede che la sanzione amministrativa pecuniaria possa essere un'obbligazione solidale tra il trasgressore (autore materiale della condotta) e una figura ulteriore individuata dal Legislatore per garantire al creditore maggiori probabilità di adempimento dell'obbligazione stessa.

La sentenza della Cassazione n. 4561/2023 aveva chiaramente escluso che l'amministratore di condominio potesse essere ritenuto coobbligato solidale, ex art. 6, primo comma Legge n. 689 del 1981, dato che egli gestisce il bene comune ma non ne ha alcuna disponibilità in senso materiale.

Diversa potrebbe essere la posizione dell'amministratore ex art. 6, 3° comma Legge n. 689 del 1981 *"Se la violazione è commessa dal rappresentante o dal dipendente di una persona giuridica o di un ente privo di personalità giuridica o, comunque di un imprenditore, nell'esercizio delle proprie funzioni o incombenze, la persona giuridica o l'ente o l'imprenditore è obbligato in solido con l'autore della violazione al pagamento della somma da questo dovuta"*.

Ex art. 1131 c.c. l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. e tra le attribuzioni v'è quella di curare gli adempimenti fiscali.

Se così fosse, tuttavia, bisognerebbe che il condominio, al quale non è riconosciuta personalità giuridica, fosse in senso pieno "ente", soggetto distinto dai suoi partecipanti e dotato di autonomia patrimoniale.

E probabilmente su questo passaggio il giudice torinese è stato troppo sbrigativo.



[Lente d'ingrandimento/3](#)

## Patente a crediti per le imprese: obblighi di sicurezza

di [Ing. Alberto Di Martino](#)

Come noto con il comma 19 dell'articolo 29 del Decreto-legge 19/2024, convertito dalla Legge 56 del 2024, sono stati modificati gli articoli 27, 90 e 157 del Decreto Legislativo 81/2008, il c.d. Testo unico sulla sicurezza introducendo la c.d. **patente a crediti** quale sistema di qualificazione per le Imprese e lavoratori autonomi operanti nei cantieri temporanei o mobili<sup>1</sup>.

1 Il primo comma dell'articolo 89 del Decreto 81/08, definisce come cantiere temporaneo o mobile qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile fra i quali, si ricorda, sono annoverati i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici.

In sostanza **dal 1° novembre 2024 le imprese ed i lavoratori autonomi che operano all'interno dei cantieri temporanei o mobili devono essere in possesso della patente o almeno avere presentato domanda per l'ottenimento della medesima sul portale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro** la quale, con meccanismi di premialità e di penalizzazioni del punteggio, consentirà di verificare la sensibilità degli operatori relativamente agli aspetti della sicurezza.

Ma quali sono i Soggetti interessati? La norma prevede l'obbligo di possesso di tale requisito per le imprese – non necessariamente qualificabili come imprese edili – e per i lavoratori autonomi che operano “fisicamente” nei cantieri temporanei e mobili. Sono esclusi i soggetti che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale (ad esempio ingegneri, architetti, geometri ecc.). Il Legislatore ha escluso altresì dall'ambito applicativo della patente a crediti le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III (fino a € 1.033.000,00), di cui all'art. 100, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023 a prescindere, in assenza di diverse indicazioni, dalla categoria di appartenenza).

Con il successivo Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 18 settembre 2024, n. 132, è stato approvato il: «Regolamento relativo all'individuazione delle modalità di presentazione della domanda per il conseguimento della patente per le imprese e i lavoratori autonomi operanti nei cantieri temporanei o mobili».

La patente contiene le seguenti informazioni:

- a) dati identificativi della persona giuridica, dell'imprenditore individuale o del lavoratore autonomo titolare della patente;
- b) dati anagrafici del soggetto richiedente la patente;
- c) data di rilascio e numero della patente;
- d) punteggio attribuito al momento del rilascio;
- e) punteggio aggiornato alla data di interrogazione del portale;
- f) esiti di eventuali provvedimenti di sospensione di cui all'articolo 27, comma 8, del decreto legislativo 81/08;
- g) esiti di eventuali provvedimenti definitivi, di natura amministrativa o giurisdizionale, ai quali consegue la decurtazione dei crediti

Al momento del rilascio della patente vengono assegnati **30 crediti** che potranno essere aumentati per i Soggetti virtuosi o decurtati in caso contrario, specialmente in presenza di infortuni. Qualora i punti risultassero inferiori a 15 non sarà consentito alle imprese ed ai lavoratori autonomi di operare nei cantieri temporanei o mobili, sarà solo possibile completare le attività oggetto di appalto o subappalto in corso di esecuzione, quando i lavori eseguiti siano superiori al 30 per cento del valore del contratto.

In alcuni casi è prevista la **sospensione** della patente: obbligatoria nel caso in cui si verifichi un infortunio sul lavoro con esito mortale di uno o più lavoratori, facoltativa in caso di infortuni che causano l'invalidità permanente di uno o più lavoratori o un danno irreversibile immediatamente accertabile.



È prevista altresì la **revoca** nel caso in cui venissero rilasciate dichiarazioni non veritiere al momento della richiesta del rilascio della patente a seguito di successivo controllo dell'effettiva sussistenza dei requisiti da parte degli Organi preposti.

**Il committente o il responsabile dei lavori**, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo, dovranno **verificare il possesso della patente o del documento equivalente** nei confronti delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche nei casi di subappalto, ovvero, per le imprese che non sono tenute al possesso della patente, dell'attestato di qualificazione SOA; inoltre dovranno trasmettere all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, oltre alla documentazione già prevista, anche la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica del possesso della patente. In caso di inadempienza è prevista una **sanzione amministrativa pecuniaria da 711,92 a 2.562,91 euro**.

È appena il caso di evidenziare che non sono previste allo stato attuale proroghe per cui la norma è da ritenersi già cogente, raccomandiamo pertanto la massima attenzione nella verifica del requisito anche in caso di imprese e lavoratori autonomi stabiliti in uno Stato membro dell'Unione europea diverso dall'Italia o in uno Stato non appartenente all'Unione europea.



### **[Aggiornamenti di giurisprudenza](#)**

Nullità della delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti di professionalità e onorabilità sanciti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. (Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2024, nn. 28195 e 28196)

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

#### ***Abstract***

Nullità della delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti di professionalità e onorabilità sanciti dall'art. 71-bis disp. att. c.c.

\* \* \*

Essenziali – come subito anticipato nelle notizie *flash* – sono due recentissime pronunce “gemelle” della Suprema Corte: **Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2024, nn. 28195 e 28196** (Presidente dott. Falaschi, Relatore dott. Scarpa).

Esaminiamo la prima di esse partendo, per una volta, dalla fine, ovverosia dal fondamentale principio di diritto ivi enunciato:

**“La deliberazione dell’assemblea condominiale che nomini amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall’art. 71-bis delle disposizioni d’attuazione del codice civile è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti, perciò, sulla capacità del contraente”.**

I giudici di merito avevano rigettato l’impugnazione della delibera di nomina dell’amministratore basata sulla circostanza che nessuno dei dipendenti della società che era stata designata quale amministratore possedeva i requisiti definiti dall’art. 71-bis disp. att. c.c., in quanto la carenza dei requisiti soggettivi in capo ai soggetti cui era stata affidata la gestione del Condominio per conto della indicata società avrebbe *“unicamente determinato la cessazione dall’incarico, ai sensi del quarto comma di tale disposizione, e non la nullità della nomina, che non è infatti espressamente prevista dalla legge”*. Ad avviso della Corte d’Appello non sussisterebbe neppure la nullità di protezione *“a tutela del condomino consumatore”*, sempre per il difetto di un’espressa previsione di legge.

Il ricorrente, con unico motivo, denunciava la violazione dell’art. 71-bis disp. att. c.c., nonché degli artt. 2, n. 2, lettere c) e c-bis), 21 lettera f), 22, 33 e 36 D.Lgs. n. 206 del 2005 (n.d.r.: il c.d. Codice del Consumo). A sua detta, nessuno dei due dipendenti della società incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione del Condominio possedeva i requisiti di cui al citato art. 71-bis e tale situazione non poteva essere regolata al pari della sopravvenuta perdita degli stessi, ipotesi che per legge comporta la cessazione dall’incarico; ciò in quanto la rilevanza generale degli interessi pubblicistici tutelati dall’art. 71-bis dovrebbe comportare la nullità della nomina di soggetto sprovvisto di detti requisiti.

La Suprema Corte afferma la fondatezza del motivo con un’argomentata e sistemica decisione.

Dopo aver riportato integralmente il dettato della disposizione su cui il ricorso si fonda, la Cassazione rammenta che il testo finale dell’art. 25 della Legge n. 220/2012 risultò da modifiche introdotte in seconda lettura alla Camera al disegno di legge A.S. n. 71-355-399-1119-1283-B e, in particolare, che nel corso dei lavori *“venne meno, tra l’altro, la previsione della dettagliata disciplina inerente al registro pubblico degli amministratori condominiali, che era invece contenuta nel testo licenziato dal Senato”*.

Viene quindi ribadito che la L. n. 220/2012 ha profondamente rimodellato la figura dell’amministratore di condominio, incrementandone gli obblighi, le attribuzioni e le connesse responsabilità, sia nei confronti dei condòmini, sia nei confronti dei terzi.

In questa cornice si inserisce la formulazione dell’art. 71-bis disp. att. c.c. e i lavori preparatori rendono chiara la *voluntas legis*, dunque l’intenzione del legislatore di assoggettare il contratto di amministrazione di condominio al possesso di requisiti di professionalità ed onorabilità in capo al soggetto nominato.

Il punto focale è il rilievo della Cassazione secondo cui la predefinizione dei noti requisiti è disposta nell'interesse superiore della collettività e, pertanto, la loro mancanza è idonea ad incidere sulla capacità del contraente.

Ciò significa, spiega la Corte, che l'art. 71-bis, in sostanza, delimita per ragioni di ordine pubblico il novero delle persone che, dacché munite di tali requisiti, sono idonee al compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell'amministratore di condominio, rivelandosi perciò norma imperativa ed inderogabile.

Sulla scorta di tali premesse, ferreo è l'*iter* argomentativo della pronuncia in commento e ineludibile il conseguente punto di arrivo:

- le Sezioni Unite, con la nota sentenza n. 9839/2021, hanno ribadito la distinzione sistemica tra delibere nulle e delibere annullabili, chiarendo che sono nulle (e perciò sottratte al termine perentorio di impugnazione di trenta giorni stabilito dall'art. 1137, 2° comma, c.c.) le deliberazioni dell'assemblea di condominio illecite, tali essendo quelle che, seppur adottate nell'ambito delle attribuzioni assembleari, risultano contrarie a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume;
- l'art. 71-bis disp. att. c.c. è una norma imperativa, in quanto non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività;
- bisogna dunque distinguere (perché risulterebbe "irragionevole" equiparare le due situazioni) la disposizione di cui al quarto comma, in punto "perdita dei requisiti" (di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma), che è causa di "cessazione dall'incarico" (della quale l'assemblea, convocata "senza formalità", si limita a prendere atto), che ha un effetto *ex nunc*, cioè dal momento in cui la perdita si verifica, dal difetto originario dei requisiti, che ha invece un effetto impeditivo *ex tunc*, vale a dire dal momento stesso in cui la nomina è formalizzata;
- se è vero che l'art. 71-bis disp. att. c.c. non prevede espressamente la nullità della delibera di nomina di un soggetto sprovvisto dei requisiti in esame, è altresì vero che la nullità è disciplinata dall'art. 1418, 1° comma, c.c., ai sensi del quale è nullo l'atto di autonomia privata "contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente" (cosiddetta nullità per illegalità);
- l'essere l'art. 71-bis disp. att. c.c. una norma proibitiva imperfetta, che, cioè, non abbina al divieto di svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio senza i requisiti una esplicita sanzione civilistica, non vale a smentire la nullità della delibera di nomina. La Corte di Cassazione (Sezioni Unite n. 8472/2022) e la Corte Costituzionale (sentenza n. 22/2024) distinguono, infatti, tra nullità testuali (quelle che prevedono espressamente la sanzione della nullità, quale conseguenza della violazione di una norma imperativa) e nullità virtuali (quelle che, pur in mancanza di tale espressa previsione, derivano comunque dal sistema e, in particolare, dalla contrarietà a norme imperative ai sensi dell'art. 1418, 1° comma, c.c. "*salvo che la legge disponga diversamente*");
- la nullità virtuale richiede all'interprete di accertare se il legislatore, con la prescrizione di norme imperative, abbia anche inteso far discendere, dalla contrarietà ad esse dell'atto negoziale, la sua nullità ed è proprio questa fattispecie contemplata dalla norma imperativa di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., la cui violazione determina una duplice nullità: a. della delibera di nomina e, b., più in generale, del contratto di amministrazione



condominiale stipulato con il soggetto privo dei requisiti normativi di capacità, il quale non ha pertanto azione per il pagamento del compenso corrispondente all'attività illegalmente prestata.

Secondo la Corte può essere individuato un ulteriore argomento, di carattere sistematico, che conferma la conclusione assunta (nullità della nomina e del contratto). Lo si rinviene nella diffusa interpretazione che si dà dell'art. 2387 c.c. in tema di società per azioni, ritenendosi, appunto, radicalmente nulla, in forza del rinvio all'art. 2382 c.c., la nomina dell'amministratore che *ab origine* non sia in possesso degli speciali requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza, cui lo statuto subordini l'assunzione della carica (comportando invece la decadenza il venir meno di detti requisiti in corso del mandato).

È interessante, infine, richiamare un inciso, ove il Relatore fa presagire la necessità di una specifica verifica, non sviluppabile nel momento in cui la cassazione della decisione di merito è ancorata ad un motivo assorbente. Non viene scrutinato, difatti, il motivo di nullità *“che il ricorrente collega alle esigenze di protezione del consumatore, il cui esame peraltro imporrebbe di dare soluzione alla complessa questione della applicabilità della relativa disciplina di tutela allorché a contrattare con un professionista sia un condominio edilizio, di solito composto di soggetti tra cui alcuni agiscono, a loro volta, quali professionisti, ed altri, invece, da consumatori”*.

La pronuncia fa quindi capire l'intenzione (non appena se ne presenti l'occasione) di un approfondimento su quella che viene definita “complessa questione”.

\* \* \*

Identico principio è affermato – come detto – da **Cass. civ., sez. II, ordinanza 31 ottobre 2024, n. 28196.**

Anche in questo secondo caso è stata cassata la decisione di merito ai sensi della quale *“la dedotta mancanza dei requisiti ex art. 71-bis disp. att. c.c. (carenza di formazione professionale) in capo all'amministratore nominato con la delibera assembleare del ... poteva essere motivo di revoca dalla carica ma non motivo di nullità”*, non essendovi espressa previsione di legge in tal senso.

Questa seconda pronuncia, comunque, è ulteriormente interessante poiché affronta anche altre importanti questioni di diritto condominiale.

\*

Vi è una, innanzitutto, una premessa di rilevanza prettamente processuale, in forza della quale, rispetto alla domanda di declaratoria di invalidità di una specifica delibera dell'assemblea dei condòmini per uno specifico motivo (nella specie, le delibere del 14/09/2017 e del 28/09/2017 per i motivi indicati in citazione), costituiscono domande nuove, inammissibili se proposte “in aggiunta” nella memoria di appendice scritta della trattazione (e non in luogo o in via subordinata rispetto a quella originaria, cui siano connesse per incompatibilità), quelle con cui sia richiesto l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione, oppure l'annullamento, sia pure per la stessa ragione esplicitata con riferimento alla deliberazione inizialmente impugnata, di altre delibere adottate dall'assemblea (nella specie, le delibere assembleari del 09/10/2015, del 03/12/2015, del 19/02/2016, del 01/07/2016, del 15/07/2016 e del 22/02/2017).

La Corte evidenzia essere infondato l'assunto di base del ricorrente, secondo cui dalla nullità della nomina o del rinnovo dell'incarico dell'amministratore discenderebbe la nullità per propagazione di tutti gli atti da questo curati e, per l'effetto, anche delle delibere approvate *medio tempore* dall'assemblea. Al contrario, nei casi di revoca o 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 (arg. da Cass. n. 7699/2019: *“In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto valida la procura alle liti rilasciata, con riferimento ad un ricorso per decreto ingiuntivo, dall'amministratore di un condominio, nonostante la sua nomina fosse stata contestata per violazione dell'art. 1129, comma 13, c.c.).*

\*

Interessanti, poi, le decisioni (di rigetto) assunte dalla Suprema Corte con riferimento agli altri motivi di ricorso.

Veniva, in particolare prospettata la questione della *“nullità/inefficacia della delibera per omesso rinnovo dell'incarico all'amministratore e per eccesso di potere in relazione al regime della prorogatio imperii”*.

La Corte non entra nel merito delle singole questioni (validità del rinnovo, nonostante la mancata indicazione dei compensi, validità del rinnovo tacito), ma – nel rimettere il tutto al giudice del rinvio in ragione dell'accoglimento del primo motivo di ricorso – enuncia il seguente principio di diritto:

***“Perché l'incarico di amministratore possa intendersi rinnovato per un anno, agli effetti dell'art. 1129, comma 10, c.c., è necessario che la delibera originaria di nomina non fosse 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”***.

- Pronunciando, poi, sulla questione inerente alla durata del rinnovo, la Corte afferma l'infondatezza del motivo con cui veniva sviluppata doglianza sul fatto che l'appello di prossimità aveva desunto che il rinnovo annuale dell'incarico conferito l'11 settembre 2015 sarebbe venuto a scadenza l'11 settembre 2017 (cioè, nomina di durata biennale).

Per contro, il ricorrente oppone che l'“anno” cui fa riferimento l'art. 1129, 10° comma, c.c. è

quello “civile”, con la conseguenza che si doveva individuare il termine finale al 31 dicembre 2015 ed eventuale rinnovo fino al 31 dicembre 2016.

L'infondatezza del motivo viene basata sul seguente principio di diritto (ancora una volta perentoriamente enunciato, accompagnandosi in modo laconico al rigetto del gravame sotto il profilo dell'infondatezza):

***“Agli effetti dell’art. 1129, comma 10, c.c., secondo il quale <(l)’incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata>, opera, in difetto di espressa convenzione derogatoria, la regola generale per cui il termine si computa secondo il calendario comune ex nominatione dierum, sicché la scadenza si verifica con lo spirare del giorno del mese e dell’anno corrispondente a quello del mese e dell’anno in cui si è verificata la nomina (art. 2963, comma 1, c.c. e art. 155, comma 2, c.p.c.)”.***

\*

Riportiamo, per completezza di esposizione, altri due aspetti sfiorati dalla complessa pronuncia in esame.

Il primo riguarda il **limite di sindacabilità delle delibere**.

Adduceva il ricorrente che fossero affette da invalidità le delibere impugnate in relazione alle modalità di esecuzione, collaudo e contabilizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni affidate in appalto.

Oppone la Corte che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari ex art. 1137 c.c. è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale, ovvero eventualmente al grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c. Non è dunque motivo di annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale ogni questione che attenga non alla mancata approvazione dell'intervento manutentivo ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. o all'erronea ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c., quanto alle vicende attinenti alla contabilità delle opere eseguite o da eseguire, alle riserve apposte, al collaudo e, in generale, all'adempimento del contratto d'appalto, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore con l'impresa in rappresentanza dei partecipanti al condominio, trovando tali pretese tutela, piuttosto, mediante esperimento delle azioni contrattuali o risarcitorie, non mai – va aggiunto – in sede di impugnazione della delibera assembleare che dispone l'esecuzione degli interventi ed il riparto dei correlativi costi.

Il secondo riguarda la **ritualità della convocazione dell'assemblea**, avendo il ricorrente dedotto che l'avviso di convocazione recapitato dal Condominio risultava però firmato da persona che non con lui convivente, con la conseguenza che la convocazione non sarebbe stata provata.

La Corte rigetta il gravame valorizzando il canone dell'onere probatorio: è il condomino (opponente) che lamenta la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale a essere gravato dell'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (cfr. Cass. n. 6735/2020), né opera al riguardo l'art. 1335 c.c. Ne consegue che una volta dimostrato l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è costui a dover provare l'impossibile di acquisire conoscenza dell'atto.