

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

Partiamo dalla sentenza n. 25251 del 16/10/2008 a tenore della quale: *“la legge prevede che il condominio debba avere un amministratore.*

La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio.

A tale figura il codice civile e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochino danni ai terzi.

In relazione di tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo di essere, si trova nella posizione di custode.....Questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'amministratore del condominio responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento dei suoi obblighi legali o parlamentari.....(Cass. 17/5/1944 n. 4816; Cass. 14/6/1976 n. 2219; Cass. 20/8/1993 n. 8804).

Tale indirizzo, tendenzialmente più rigoroso rispetto al passato, è del resto espressione dell'evoluzione della figura dell'amministratore di condominio, i cui compiti vanno vieppiù incrementandosi sì da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo più efficace dalle società di servizi, all'interno delle quali operano specialisti in

settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso”.

Sembrerebbe così che l'amministratore, nell'ambito del suo ruolo, possa intervenire direttamente in tutte quelle situazioni in cui si rendesse necessario non solo garantire l'incolumità delle persone e delle cose, ma anche la migliore funzionalità dei beni e dei servizi comuni; anzi sembra più corretto affermare che si tratta di un dovere di fare, senza necessità di autorizzazioni di sorta.

Ne emerge una figura forte, d'un lato, evidentemente gravida di responsabilità dall'altro, titolata *ex sé* a decidere il da farsi di volta in volta nell'interesse dei suoi amministrati.

Intervengono poi le Sezioni Unite della Suprema Corte con le due sentenze n. 18331 e 18332 del 26/8/2010 che, per contro, statuiscono che: *“dal sistema normativo emerge che l'amministratore di condominio non è un organo del condominio. L'art. 1129 c.c. espressamente richiede la nomina di un amministratore solo quando il numero di condomini sia superiore a quattro. Ne consegue che in materia di condominio negli edifici, l'organo principale, depositario del potere decisionale è l'assemblea dei condomini.....omissis..... La prima fondamentale competenza dell'amministratore consiste nell'eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini (art. 1130 c.c. comma 1 n. 1). Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e*

l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale".

A questo punto l'amministratore condominiale sembra essere divenuto un mero braccio esecutivo, senza discrezionalità di sorta, soggetto unicamente al volere dell'assemblea condominiale cui compete ogni facoltà decisionale.

La legge 4/2013 ha disciplinato le professioni non organizzate affermando, tra l'altro, all'art. 2, che : *"l'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnicamente, nel rispetto di principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, delle responsabilità del professionista "*.

Il D.M. 140/2014, a sua volta, ha imposto all'amministratore di condominio non solo la frequentazione di corsi di aggiornamento annuali, ma addirittura il superamento di un esame a conclusione degli stessi; unico caso nel panorama delle professioni intellettuali.

Appare evidente che il possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis disp. att. c.c. è condizione necessaria per l'esercizio della professione di amministratore condominiale e che la nomina di un soggetto privo di essi comporta la sua invalidità.

Hanno dunque ancora un senso le sentenze delle Sezioni Unite

18331 e 18332 / 2010?