

Programma

Presentazione dell'incontro

MARGHERITA CASSANO

PRIMA PRESIDENTE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

LUIGI SALVATO

PROCURATORE GENERALE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

GIAN ANDREA CHIESI

MAGISTRATO REFERENTE PER LA FORMAZIONE DECENTRATA

Relazioni

Amministratore, assemblea e trattamento dei dati personali: il condominio si confronta con il G.D.P.R.

NICOLETTA GIORGI

AVVOCATO DEL FORO DI PADOVA.

GIÀ COMPONENTE DEL COMITATO DIRETTIVO DELLA S.S.M.

La responsabilità dell'amministratore ex art. 1135, comma 2, c.c., tra potere e dovere di attivazione. Dialogo a due voci

FULVIO TRONCONE

SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

LUIGI PACIFICI

SOSTITUTO PROCURATORE PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI

Il nuovo art. 63, commi 1 e 2, disp. att. c.c., tra responsabilità ex lege dell'amministratore e responsabilità solidale sussidiaria dei condomini

ANTONIO SCARPA

CONSIGLIERE DELLA SECONDA SEZIONE CIVILE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

L'amministratore e la "gestione" del pignoramento dei beni comuni da parte dei terzi creditori

RAFFAELE ROSSI

CONSIGLIERE DELLA TERZA SEZIONE CIVILE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

La revoca dell'amministratore ex art. 1129 c.c.

CLAUDIO BELLÌ

AVVOCATO DEL FORO DI ROMA

Dibattito

STRUTTURA DI FORMAZIONE DECENTRATA DELLA CORTE DI CASSAZIONE

Gianluigi **Pratola**, Piero **Silvestri**
Roberto Giovanni **Conti**, Gian Andrea **Chiesi**,
Irene **Ambrosi**, Stanislao **De Matteis**, Giuseppe **De
Marzo**, Angelo **Costanzo**, Alessandro **Centonze**



*Struttura di formazione decentrata
della Corte di Cassazione*

*Le responsabilità nel contratto
tipico di amministrazione di
condominio: vecchie questioni,
nuove (?) risposte.*



Corte di Cassazione
Roma, 23 maggio 2023, ore 14,30
Aula Giallombardo ed Aula Virtuale Teams

Segreteria Organizzativa:
presso la Corte di cassazione
Ufficio del Massimario
tel. 06.68832337 – fax 06.688341
e-mail: formazione.decentrata.cassazione@giustizia.it

Oggetto: “L'amministratore del condominio viene qualificato dalla maggior parte della nostra dottrina e anche dalla giurisprudenza come mandatario. Viene prefigurata al riguardo l'esistenza di un vero e proprio contratto di mandato - ma è incerto se intercorra con l'intera collettività o con i singoli partecipanti - considerato da più un “mandato collettivo” (A. Luminoso).

La difficoltà di inquadramento dogmatico del contratto in questione, tuttavia, è consegnata allo studioso di diritto condominiale dalla molteplicità delle tesi che, affiancando quella – prevalente, come detto – del mandato, si sono sviluppate al riguardo e che oscillano tra chi individua nell'amministratore un prestatore d'opera intellettuale, chi un lavoratore subordinato (operante sotto le direttive del condominio, quale parte datoriale), chi, ancora, il titolare di ufficio di diritto privato (oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condòmini, singolarmente considerati) assimilabile, sia pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto “sociale” della gestione, al mandato con rappresentanza.

La questione, peraltro, interseca la problematica della personalità (o, in tono minore, della soggettività) giuridica del condominio, con la conseguente difficoltà, nell'attuale assetto ricostruttivo del fenomeno (cfr. Cass. civ., Sez. U., 18.4.2019, n. 10934) di qualificare il rapporto con l'amministratore in termini di rappresentanza organica, benché sovente venga quello definito “organo” dell'amministrazione (in concorso con l'assemblea. D'altronde, l'art. 16, comma 1, del r.d.l. n. 56 del 1934, espressamente discorreva, a proposito dell'amministratore e dell'assemblea dei condòmini, di “organi dell'amministrazione”) ovvero “rappresentante necessario [ove la nomina si avvenuta] della collettività dei partecipanti” (Cass. civ., Sez. 6-2, 17.2.2014, n. 3636).

Con ordinanza del 19 marzo 2021, n. 7874 la Seconda sezione civile, uscendo da un equivoco che (troppo) a lungo ha accompagnato la natura del contratto di amministrazione di condominio, ha infine idealmente “rovesciato” il tavolo, chiarendo che esso è un contratto tipico, che non costituisce prestazione d'opera intellettuale né è, perciò, subordinato

all'iscrizione in albi o elenchi, ai sensi dell'art. 2229 c.c., quanto, piuttosto, al possesso dei requisiti di professionalità ed onorabilità di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., rientrando l'attività nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, “ex lege” n. 4 del 2013, ed essendo il relativo esercizio disciplinato dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. nonché, in via residuale, dalle norme in tema di contratto di mandato, in forza del rinvio espresso a queste ultime contenuto nel penultimo comma dell'art. 1129 c.c.

In questo rinnovato contesto si pone, allora, il problema delle (vecchie e nuove) responsabilità connesse alla assunzione dell'incarico, rispetto alle quali la l. 11.12.2012, n. 220, di riforma della materia, non solo non ha fornito risposte soddisfacenti ma, probabilmente, ha ancora una volta creato ulteriori dubbi interpretativi: così, ad esempio, il novellato art. 63 disp. att. c.c., nel tentativo di meglio perimetrare le ricadute applicative del principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali a suo tempo affermato da Cass. civ., Sez. U, 7.4.2008, n. 9148, ha delineato un sistema che, oltre a poter essere letto nei modi più diversi (aumento delle garanzie per il terzo creditore, attraverso la previsione di una responsabilità solidale sussidiaria dei condòmini o, al contrario, delle tutele per i condòmini, per effetto dell'introduzione del *beneficium ordinis* ed *excussionis* anche per le ipotesi di obbligazioni derivanti da responsabilità extracontrattuale), pone in capo all'amministratore delle “nuove” responsabilità (tutte ancora da indagare) nei confronti tanto dei terzi, quanto dei condòmini.

Non meno complesse sono le questioni che si sviluppano attorno al trattamento dei dati personali, anche alla luce della normativa introdotta con il G.D.P.R.: assemblea ed amministratore certamente si dividono i ruoli di “titolare” e di “responsabile” del trattamento, eppure non è scontato quale dei due “organi” rivesta l'una o l'altra qualifica (con le conseguenti responsabilità tutte da perimetrare).

Ancora incerti, sono, poi i contorni dell'esecuzione sui beni comuni (con particolare riferimento al pignoramento del conto corrente), occorrendo una riflessione sui compiti dell'amministratore quale terzo pignorato.

Amministratore che, sotto altro angolo prospettico, è esposto a responsabilità connesse ai danni derivanti dalla mancata manutenzione e conservazione dei beni comuni: senonché occorre

intendersi entro che limiti il “potere” di attivazione previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c. (con tutto ciò che ne consegue in termini di imputazione della spesa al condominio. Cfr. Cass., civ., Sez. 6-2, 17.8.2017, n. 20136 e Cass., Sez. 2, 2.2.2017, n. 2807) si trasformi in un “dovere” giuridicamente rilevante (specialmente in termini di penale responsabilità).

Non ultima, si pone la questione della revoca dell'amministratore, istituto che ancora oggi desta non poche perplessità applicative rispetto, tra l'altro, al suo stesso ambito di operatività, ai poteri di rappresentanza del condominio in capo all'amministratore revocato (per effetto del rinnovato regime della *prorogatio*), alla ricorribilità - o meno - per cassazione avverso il provvedimento giudiziale di revoca, stante la impossibilità per il condominio di procedere nuovamente alla nomina del medesimo amministratore uscente.

Metodologia. Il corso si propone di fornire un contributo al dibattito sugli istituti di maggiore rilievo relativi alle responsabilità scaturenti dal contratto di amministrazione condominiale, attraverso l'esame delle criticità applicative allo stato ancora persistenti, quale conseguenza della continua evoluzione dell'elaborazione dottrinale e delle risposte solo settoriali – e, peraltro, non sempre univoche - della giurisprudenza. Le relazioni saranno svolte nella modalità classica “frontale” (eventualmente con l'ausilio di slides); al termine si svolgerà un dibattito con i relatori.

Destinatari: L'incontro è destinato ai Consiglieri e ai Sostituti Procuratori Generali della Suprema Corte, ai Magistrati addetti all'Ufficio del Massimario e del Ruolo, ai laureati in tirocinio presso la Corte e la Procura Generale, a tutti i magistrati di merito, ai notai, agli avvocati, agli altri professionisti interessati al settore, ed è aperto alla partecipazione dei docenti universitari, delle associazioni rappresentative di categoria, nonché di ogni altro interessato.

La frequenza dell'incontro è vivamente consigliata ai laureati in tirocinio presso la Corte, la Procura Generale della Corte e gli Uffici Giudiziari romani.

Magistrati formatori responsabili dell'incontro:
Gian Andrea Chiesi, Irene Ambrosi, Stanislao de Matteis, Giuseppe De Marzo e Roberto Giovanni Conti