Università
Ca'Foscari
Venezia

Corso di Laurea magistrale

in Economia e gestione delle aziende

Tesi di Laurea in Diritto commerciale

La società di amministrazione condominiale

Ricostruzione di una fattispecie

Ca' Foscari
Dorsoduro 3246
30123 Venezia

Relatore

Ch. Prof. Alberto Urbani

Correlatore

Prof.ssa Giuliana Martina

Laureando

Francesco Degani

Matricola 806463

Anno Accademico

2012 / 2013

Università
Ca'Foscari
Venezia

Ca' Foscari
Dorsoduro 3246
30123 Venezia

Corso di Laurea magistrale

in Economia e gestione delle aziende

Tesi di Laurea in Diritto commerciale

La società di amministrazione condominiale

Ricostruzione di una fattispecie

Relatore

Ch. Prof. Alberto Urbani

Correlatore

Prof.ssa Giuliana Martina

Laureando

Francesco Degani

Matricola 806463

Anno Accademico

2012 / 2013

INDICE

I. L'amministrazione condominiale e la sua evoluzione.

1. Premessa: l'amministrazione del condominio svolta in forma di società. pag. 5

2. Il condominio nel diritto. pag. 7

2.1. *(segue)*: La nascita del condominio. pag. 9

2.2. *(segue)*: La natura giuridica del condominio. pag. 12

3. L'organizzazione e la gestione dei beni in comune come attività di amministrazione del condominio. pag. 15

4. Nuovi adempimenti in riferimento all'attività di amministrazione. pag. 18

5. L'evoluzione della figura dell'amministratore condominiale e del suo rapporto con il condominio. pag. 22

5.1. *(segue)*: L'esordio: l'amministratore persona fisica. pag. 23

5.2. *(segue)*: Le società di persone. pag. 27

5.3. *(segue)*: L'apertura alle società di capitali. pag. 31

II. La riforma del condominio: la nuova figura di amministratore.

1. La nuova disciplina del condominio: l'attività di amministrazione. pag. 35

2. Nomina dell'amministratore. pag. 37

3. La tutela dei condomini: la revoca dell'amministratore. pag. 40

4. I compiti della rinnovata figura di amministratore. pag. 45

4.1. *(segue)*: Obblighi documentali, contabili e giudiziali. pag. 47

5. I requisiti per la qualifica di amministratore di condominio. pag. 52

III. *La società di amministrazione condominiale.*

1. Esigenza della forma societaria nell'esercizio dell'attività di amministrazione del condominio. pag. 57

2. L'incarico di amministratore e l'attribuzione alle società: le tipologie societarie ammesse. pag. 63

3. Analisi delle figure societarie scelte dal legislatore: i requisiti richiesti all'amministratore applicati alle società. pag. 67

4. La dinamica dello svolgimento delle mansioni da parte di una società. pag. 72

5. Rappresentanza della società e rappresentanza del condominio. pag. 76

6. Natura giuridica dell'oggetto della società di amministrazione condominiale. pag. 82

6.1. Una prima ipotesi ricostruttiva: società esercente attività di impresa. pag. 86

6.2. *(segue)*: Natura dell'attività: impresa commerciale? pag. 89

6.3. Una diversa tesi: società senza impresa. pag. 92

6.4. L'impostazione conclusiva: la società di amministrazione condominiale quale società esercente attività professionale. pag. 94

IV. *La società tra professionisti per svolgere l'incarico di amministratore condominiale.*

1. Professioni intellettuali e tipologie di associazionismo professionale. pag. 102

2. La società per l'amministrazione del condominio come società esercente nuova attività professionale non organizzata. pag. 108

3. Vantaggi e svantaggi nell'utilizzo delle varie tipologie societarie. pag. 114

4. Un'ulteriore possibilità: la nuova società tra professionisti come società di amministrazione condominiale. pag. 123

4.1. *(segue)*: Il percorso di avvicinamento alla nuova società tra professionisti. pag. 126

4.2. L'esclusività dell'oggetto sociale della STP e l'attività di amministrazione condominiale. pag. 133

CONCLUSIONI pag. 145

BIBLIOGRAFIA pag. 151

CAPITOLO PRIMO

L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE E LA SUA EVOLUZIONE

SOMMARIO: 1. Premessa: l'amministrazione del condominio svolta in forma di società. – 2. Il condominio nel diritto. – 2.1. *(segue):* La nascita del condominio. – 2.2. *(segue):* La natura giuridica del condominio. - 3. L'organizzazione e la gestione dei beni in comune come attività di amministrazione del condominio. – 4. Nuovi adempimenti in riferimento all'attività di amministrazione. – 5. L'evoluzione della figura dell'amministratore condominiale e del suo rapporto con il condominio. – 5.1. *(segue)*: L'esordio: l'amministratore persona fisica. – 5.2. *(segue)*: Le società di persone. – 5.3. *(segue):* L'apertura alle società di capitali.

1. *Premessa: l'amministrazione del condominio svolta in forma di società.*

Di recente, con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, è stata riformata da parte del parlamento italiano una delle discipline che probabilmente interessa più da vicino il panorama sociale del nostro paese: tale provvedimento, infatti, interviene sul condominio, un fenomeno che riguarda, specialmente in Italia, "un numero molto elevato di persone, in ragione della notevole diffusione sul territorio di tale modalità

abitativa”[1]. “Questa riforma era attesa da molti anni e più volte rinviata, ora che si è prodotta è destinata a incidere in quella vastissima e non sempre pacifica comunità che è il condominio, forte di quasi un milione di edifici e per circa 40 milioni di persone, gestiti da oltre 325 mila amministratori”[2].

Proprio la figura dell’amministratore di condominio è stata negli anni protagonista di un articolato dibattito, vista la sua importanza e le attività da esso svolte al fine di governare le parti comuni dell’edificio e di regolare le eventuali controversie tra i condomini. Con il passare degli anni, questa figura ha visto aggiungere un numero sempre maggiore di attività e di adempimenti sotto la propria responsabilità. Tale aumento non è stato solamente di tipo quantitativo, ma anche qualitativo con una sempre crescente complessità delle operazioni richieste per lo svolgimento delle mansioni: l’amministrazione di un condominio, infatti, “comporta indubbiamente la conoscenza di un insieme sempre più ampio di normative, che riguardano diversi settori del diritto”[3]. I cambiamenti riguardanti l’attività di amministrazione del condominio hanno portato, negli ultimi anni, all’elaborazione di svariate linee di pensiero con riferimento alla figura dell’amministratore e alla sua soggettività. Il risultato è stato il riconoscimento legislativo dell’ammissibilità di attribuzione del compito di gestire il condominio anche ad una persona giuridica e

---

1 SALCIARINI L., *La “nascita” del condominio*, in *Imm. e prop*., 2012, pag. 426.

2 FRACARO M. – PALMIERI G., *Il nuovo condominio*, Milano, 2012, pag. 3.

3 BORDOLLI G., *Gestire il condominio? Compito difficile Via libera alle società: sanno come fare*, in *Dir. e giur.*, 2006, pag. 16.

quindi ad una società di capitali, abbandonando le più datate considerazioni che riservavano questo compito alle sole persone fisiche.

Nel corso dell'elaborato lo scopo sarà quello di definire la fattispecie della società di amministrazione condominiale, partendo dalla legge n. 220/2012 sopra citata e dalle nuove disposizioni riguardanti la figura dell'amministratore da essa imposte per poi provare a capire in quale tipologia di società essa possa essere inquadrata.

Per riuscire a rispondere a queste domande occorre però dapprima analizzare il contesto di riferimento. In questo primo capitolo proveremo quindi a capire cos'è il condominio, qual è la figura che si occupa della sua amministrazione e perché questa figura è ritenuta necessaria, infine cercheremo di capire qual è stata l'evoluzione della soggettività dell'amministratore del condominio negli anni, per meglio comprendere come si è arrivati all'impostazione attuale.

2. *Il condominio nel diritto.*

Per iniziare il percorso di questo elaborato è necessario interrogarsi su cosa sia il condominio. La disciplina del condominio si caratterizza per costituire un ramo del più generale istituto della comunione. Per comunione s'intende "quella particolare situazione nella quale la proprietà o un altro diritto reale spetta, appunto, in

comunione a più persone”[4]. Nello specifico, il condominio si caratterizza, dunque, per la coesistenza delle unità abitative in proprietà esclusiva dei singoli condomini con le parti comuni strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime. Si può dire, in effetti, che il condominio nasce da una convivenza di fatto: contemporaneamente in uno stesso fabbricato, o insieme di fabbricati, coesistono parti che sono di proprietà o uso individuale e parti comuni a tutti o a un certo numero di condomini[5].

Il condominio riveste, perciò, notevole rilievo pratico e teorico nel mondo del diritto, “soprattutto se riguardato in quella dimensione che investe i diversi aspetti dell’esistenza personale e familiare che non possono risolversi nel mero richiamo alla disciplina che regola gli assetti della proprietà edilizia”[6]. Il condominio, infatti, regola non solo i rapporti tra i proprietari, ma anche, e soprattutto, la convivenza tra le persone all’interno degli edifici destinati a soddisfare le loro esigenze abitative, persone che compongono una comunità sociale nella quale i rapporti sono particolarmente stretti in dipendenza della contiguità abitativa dei componenti stessi.

Tornando qualche passo indietro, all’inizio del paragrafo è stato detto che la disciplina del condominio s’innesta in quella più ampia relativa alla comunione. In realtà, tra i due è comunque indiscutibile una grossa differenza. Mentre infatti la

---

4 FERRARI A., *Il condominio in* generale, in DE RENZIS A. – FERRARI A. – NICOLETTI A. – REDIVO R. (a cura di), *Trattato del condominio*[3], Milano, 2008, pag. 5.

5 REZZONICO S. – TUCCI G., *La nuova guida per amministratori e condomini*, Milano, 2012, pag. 5.

6 Come sostiene FERRARI A., *op. cit.*, pag. 7.

comunione deve ritenersi una vicenda occasionale, transitoriamente collegata all'appartenenza di un bene (o di un diritto reale su di esso), la proprietà comune condominiale è fisiologicamente una proprietà collettiva, che si acquisisce e si trasmette in conseguenza all'acquisizione o al trasferimento della proprietà individuale, cui quella comune è, strutturalmente e funzionalmente, necessaria, accessoria e destinata. "La fattispecie in esame si identifica quindi con una situazione stabile e tendenzialmente definitiva in considerazione della connessione strutturale e funzionale delle parti comuni dell'edificio rispetto alle parti in proprietà esclusiva ed individuale"[7].

2.1. *(segue): La nascita del condominio.*

Come spiegato nel precedente paragrafo, il condominio si presenta quale insieme di parti comuni a più soggetti e di proprietà esclusive degli stessi. Tale fattispecie viene a realizzarsi in seguito a due condizioni principali: la costruzione dell'edificio e la distribuzione della proprietà delle unità al suo interno comprese.

Per quanto riguarda il primo punto, la condizione necessaria è che l'edificio sia stato costruito nella sua fisicità architettonica. In via generale, e di primo approccio, il riferimento è a un particolare tipo di edificio: il fabbricato diviso per piani orizzontali e composto da una pluralità di piani o porzioni di piano; ciò non toglie che anche nel caso in cui le unità immobiliari esclusive non siano disposte

[7] FERRARI A., *op. cit.*, pag. 9.

verticalmente (una sopra all'altra nello stesso edificio) ma orizzontalmente, cioè una accanto all'altra, sussiste un'ipotesi di condominio, da qualificarsi come "orizzontale", qualora esista un patrimonio comune a tali porzioni, cioè "un complesso di beni e/o impianti destinati strutturalmente e funzionalmente al servizio o al godimento delle unità immobiliari private"[8]. "Proprio quest'ultimo punto mette in evidenza un principio fondamentale, quello cioè del "vincolo di accessorietà" tra il patrimonio condominiale e le porzioni esclusive. Nel caso in cui si verifichi una "strumentalità" dell'insieme di beni ed impianti comuni a favore di un distinto insieme di proprietà private, si è, in ogni caso, in presenza di una fattispecie condominiale, a prescindere dal fatto che vi sia, o meno, la predetta divisione per piani orizzontali"[9].

Dal principio sopra enunciato si passa quindi, come conseguenza diretta, alla seconda condizione per la nascita di un condominio e cioè la presenza all'interno dell'edificio di una pluralità di partecipanti, tra i quali sia distribuita la titolarità del diritto di proprietà sulle porzioni di piano esclusive.

La sussistenza del condominio non è influenzata però dal numero dei titolari delle proprietà esclusive, con la conseguenza che è sufficiente che ve ne siano anche due soli affinché venga a giuridica esistenza il condominio, e si applichino le relative regole di funzionamento e di gestione. Si può dire quindi che "dal momento in cui il costruttore comincia a vendere, passa da proprietario esclusivo a semplice

---

8 SALCIARINI L., *op. cit.*, pag. 431.

9 SALCIARINI L., *op. cit.*, pag. 428.

condomino”[10]. Ne consegue che è quindi del tutto irrilevante se sussista un formale “atto di costituzione” stipulato dai soggetti interessati (cioè, dai condomini)[11], vale a dire il compimento di un’attività (per esempio, l’adempimento di una qualche formalità) mediante cui venga “certificata” (accertata ufficialmente con valenza nei confronti di tutti i consociati) la “nascita” del condominio, e, quindi, la venuta ad esistenza, per la legge, di un autonomo centro di imputazione di diritti e di doveri.

La costituzione del condominio è automatica e si verifica senza che sia necessario alcun comportamento o dichiarazione ad opera dei partecipanti, è sufficiente che si verifichino le due predette condizioni: la costruzione dell’edificio e il frazionamento, da parte dell’unico proprietario, dello stesso, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva. Ovviamente la condizione appena descritta “non esclude che gli interessati possano formalizzare il rapporto davanti a un notaio, magari in occasione della formazione delle tabelle millesimali”[12]. Per concludere, si può quindi considerare la nascita del condominio come “automatica” e non dipendente da comportamenti o dichiarazioni dei singoli partecipanti, a prescindere anche dal fatto che questi si siano o meno resi conto della condominialità del fabbricato[13].

---

10 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 9.

11 SALCIARINI L., *op. cit.*, pag. 429.

12 FRACARO M. – PALMIERI G., *op. cit.*, pag. 115.

13 SALCIARINI L., *op. cit.*, pag. 431.

2.2. *(segue): La natura giuridica del condominio.*

Si è fin qui fornita una definizione di condominio e si è capito quali siano i presupposti per la sua nascita asserendo che tale fattispecie si costituisce senza alcuna formalità, "immediatamente dopo la costruzione dell'edificio e la vendita anche di uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva"[14]. Passiamo ora ad analizzare quale sia la natura giuridica del condominio. La figura in esame ha formato oggetto di dibattito: da un lato la teoria c.d. "collettivista" che ne ravvede un ente collettivo dotato di una personalità giuridica collettiva che garantirebbe l'autonomia negoziale dei singoli condomini, e, dall'altro, la teoria c.d. "individualista" che lega il singolo condomino proprietario con la cosa comune attraverso uno speciale vincolo di natura pertinenziale[15]. In prima battuta, occorre evidenziare che la dottrina prevalente è, in linea generale, incline ad escludere l'attribuibilità al condominio di una personalità giuridica, distinta da quella dei singoli partecipanti allo stesso. Tale orientamento è stato condiviso negli anni da vari studiosi tra i quali Salis[16], che rileva come i condomini restino persone distinte che acquistano ed assumono diritti ed obblighi in misura proporzionale al valore delle cose comuni; Peretti Griva[17], che parla del condominio come di una particolare

---

[14] DIDONNA R. – SCUCCIMARRA R., *Il regolamento di condominio*, in *Imm. e prop*., 2005, pag. 491.

[15] GASSO L., *Il regolamento condominiale di natura contrattuale: limiti ed inderogabilità*, con nota a Cass. 14 dicembre 2007, n. 26468, in Contratti, 2008, pag. 796.

[16] SALIS L., *Il condominio negli edifici*[3], Torino, 1959, pag. 258.

[17] PERETTI GRIVA D. R.,*Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, pag. 35.

condizione della proprietà, caratterizzata dal complesso inferiore di situazioni soggettive esclusive con le finalità tipiche ed imprescindibili delle cose di proprietà collettiva; Visco[18], che riconduce l'istituto del condominio nella prospettiva della disciplina delle pertinenze; Marina e Giacobbe[19], i quali affermano che nel condominio si realizza una forma di contitolarità collettiva del diritto di proprietà sulle parti comuni dell'edificio; ed infine Terzago[20], che esclude che nel condominio possa ravvisarsi un ente dotato di personalità giuridica autonoma rispetto a quella dei singoli partecipanti. Per contro si discosta da queste opinioni dominanti Branca[21], che configura il condominio come un ente collettivo dotato di una personalità giuridica, peraltro non unitaria ma collettiva.

Anche la giurisprudenza prevalente è orientata nel senso di ritenere che il condominio debba considerarsi un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica. Infatti, appare ormai consolidata l'affermazione secondo cui il rapporto di condominio non determina l'esistenza di un ente giuridico con personalità distinta da quella dei condomini, ma dà soltanto luogo a un ente di gestione il quale opera nell'interesse comune dei partecipanti e limitatamente all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun

---

18 VISCO A., *Le case in condominio*, Milano, 1964, pag. 46.

19 MARINA F. A. – GIACOBBE G., *Il condominio negli edifici*, in FALZEA A., GROSSI P., CHELI E. (a cura di), *Enciclopedia del diritto*[2], Milano, 1961, pag. 822.

20 TERZAGO G., *Il condominio*[6], Milano, 1988, pag. 4 ss.

21 BRANCA G., *Comunione, condominio negli edifici*[4], Milano, 1965, 318.

condomino[22]. Tale principio è stato ribadito anche dalla nuova disciplina del condominio ottenuta con la recente riforma qui in esame[23]. Leggendo il disegno di legge si capisce come la commissione abbia infatti ritenuto che debba essere salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale, che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio[24]. Arrivati a questo punto, si può quindi affermare che secondo le leggi italiane il condominio non ha alcuna personalità giuridica ed è senza autonomia patrimoniale. Cioè non è cosa diversa dall'insieme delle parti comuni possedute (in comunione) dai suoi partecipanti[25]. Dal punto di vista pratico "il condominio è sempre più vissuto come un ente, una sorta di società di fatto, cui sono attribuiti diritti e doveri"[26]. Proprio da quest'ultima considerazione si capisce come la giurisprudenza escluda, pertanto, per costante indirizzo, da un lato, la personalità giuridica dell'ente condominio, ma, dall'altro, ne conferisca una precisa "soggettività" giuridica[27]. Nello specifico si può notare come, con la rinnovata disciplina, il condominio presenti una "soggettività fiscale" sempre più distinta. "Da quando gli è stato attribuito il ruolo di "sostituto d'imposta" e da quando è

---

22 Cass. 19 febbraio 2013, n. 4008; Cass. 27 novembre 2012, n. 21062.

23 L. 11 dicembre 2012, n. 220.

24 Atti parlamentari Nn 71, 355, 399, 1119, 1283-A.

25 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 8.

26 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. loc. cit.*

27 GASSO L., *op. cit.*, pag. 797.

interlocutore dell'erario per quel che riguarda le detrazioni sulle opere di recupero, infatti, è divenuto difficile non riconoscergli uno *status* distinto da quello della collettività dei proprietari"[28]. Non è dato tuttavia di sapere se, prima o poi, le leggi civili si adegueranno a quelle fiscali, per adesso ci si dovrà attenere alla impostazione che vede il condominio come un ente di gestione che, seppur privo di personalità giuridica e senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino, opera nell'interesse dei partecipanti ma limitatamente all'amministrazione ed al buon uso delle cose comuni[29].

Proprio queste ultime dovranno ora essere analizzate per riuscire ad introdurre la figura dell'amministratore di condominio, punto focale per poter proseguire con lo sviluppo dell'elaborato.

3. *L'organizzazione e la gestione dei beni in comune come attività di amministrazione del condominio.*

Passiamo ora ad analizzare la figura dell'amministratore di condominio. Scopo dell'elaborato, come già detto, è quello di capire in che modo tale figura possa essere rivestita da una società, con particolare attenzione al tipo sociale che meglio riesca a rispondere agli adempimenti su di essa incombenti.

L'amministratore di condominio si presenta come un organo che si affianca all'assemblea condominiale e ne completa cosi la struttura istituzionale. In tale

---

[28] REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 9.

[29] GASSO L., *op. loc. cit.*

quadro, “l’amministratore costituisce una figura centrale, in quanto fisiologicamente preposto ad assicurare il funzionamento del condominio stesso, a curare gli interessi ed a collaborare con l’assemblea con l’incarico particolare di dare esecuzione alle delibere assembleari”[30]. Il compito dell’amministratore sarà quindi quello di operare per garantire una disciplinata e regolare amministrazione del condominio al fine di evitare possibili divergenze tra gli utilizzatori delle parti comuni[31]. Proprio su queste ultime si deve focalizzare l’attività di amministrazione del condominio e sarà in riferimento ad esse che l’amministratore cercherà di regolare i comportamenti dei condomini.

Per capire quindi di cosa si occupi l’amministratore è necessario identificare quali sono le parti comuni dell’edificio, intendendosi per edificio, l’intera costruzione, dalle fondamenta al tetto, inclusi quindi i vani cantinati compresi tra le fondamenta stesse[32]. Il testo della riforma[33] fornisce una definizione semplice ma illuminante di quali parti sono presunte come comuni: quelle “necessarie” all’uso. Si tratta in sostanza di quelle strutture o impianti che permettono all’edificio di funzionare come scatola contenitrice degli appartamenti, che sono invece di proprietà singola[34]. Proprio per questo motivo, la comunione è una necessità. Senza

---

30 Sul ruolo dell’amministratore, v. per tutti FERRARI A., *op. cit.*, pag. 81.

31 AMAGLIANI R., *L’amministratore*, in BASILE M. (a cura di), *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, III, pag. 334.

32 Cass, 24 Agosto 1998, n. 1371

33 Art. 1, co. 1, l. 11 dicembre 2012 n. 220.

34 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 5.

scale, non si potrebbero raggiungere gli appartamenti. Senza il tetto non potrebbe esistere nemmeno l'appartamento al pian terreno che, dopotutto, è protetto dagli agenti atmosferici per il tramite degli appartamenti sovrastanti. Le parti comuni cosi come intese sono molteplici, volendo fare un brevissimo elenco possiamo menzionare: i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i portici e i cortili. Sono compresi inoltre le aree destinate a parcheggio nonché le opere e le installazioni destinate all'uso comune come gli ascensori, i pozzi, gli impianti idrici e fognari ed i sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione per il gas, l'energia elettrica, il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria e per la ricezione radiotelevisiva. Sarà proprio su queste parti, ad uso comune per i condomini, che si potranno manifestare delle problematiche, in ragione della loro "fruibilità" condivisa. Compito dell'amministratore sarà dunque quello di regolare tali "controversie" e cercare così di garantire un corretto andamento della vita condominiale. Si può dire quindi che l'amministratore è il "motore" del condominio: se agisce con competenza, professionalità, e tempestività, può contribuire non poco a rendere serena e ordinata la convivenza tra vicini di casa, riducendo al minimo liti e incomprensioni[35]. Basti pensare in proposito a come un amministratore che gode della fiducia dei condomini e di una certa autorità possa essere la figura più adatta per risolvere le piccole (o grandi) questioni che facilmente possono occasionarsi nei rapporti condominiali. È evidente, dunque, come dalla

[35] FRACARO M. – PALMIERI G., *op. cit.*, pag. 17.

adeguata “professionalità” dell’amministratore (e dalla sua competenza) dipenda spesso l’armonia e l’efficienza della vita del condominio[36].

4. *Nuovi adempimenti in riferimento all’attività di amministrazione.*

Il nuovo amministratore, come spiegato fin qui, assume un ruolo di grande rilevanza all’interno delle dinamiche condominiali. Il suo contributo per la gestione del condominio è ritenuto talmente importante che la sua nomina è obbligatoria quando, in uno stabile, i condomini sono più di otto; non solo, ma nel caso in cui l’amministratore non sia nominato, anche un solo condomino (o l’amministratore dimissionario) può fare ricorso all’autorità giudiziaria e la decisione sulla nomina sarà assunta dal tribunale collegiale in sede camerale[37]. Tali procedure per la nomina indicano l’assoluta necessità del condominio di grandi dimensioni (numero di condomini superiore a 8) di avere un amministratore incaricato a svolgere tutte le attività necessarie per gestirlo nel migliore dei modi. Tale amministratore, per essere nominato e per poter quindi esercitare, dovrà essere in possesso di determinati requisiti (che analizzeremo nel prossimo capitolo) che tendono a qualificarlo come un amministratore “professionista”, dotato cioè di particolari competenze, frutto di esperienze e di studi passati. È certo che indipendentemente dal numero di condomini, l’incarico potrà però essere svolto dai condomini stessi, i quali potranno, a turno, amministrare il condominio all’interno del quale abitano. In questo caso, i

---

36 È di questo avviso FERRARI A., *op. loc. cit.*

37 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 45.

requisiti richiesti saranno però di gran lunga inferiori e non sarà necessario il possesso di titoli di studio particolari. Quello che però è sicuro, è che, visti gli adempimenti via via più complessi richiesti all'amministratore del condominio, è sempre più difficile che questo compito venga svolto da un condomino qualsiasi; anzi, a maggior ragione, pare inevitabile l'approdo alla soluzione che è anche oggetto di questo elaborato e cioè l'attribuzione di tale figura a delle società.

La complessità delle mansioni di spettanza dell'amministratore di condominio sono principalmente riscontrabili nel testo della riforma[38]. Passando ad uno sguardo più ampio si capisce però che i compiti non sono soltanto quelli indicati nel codice civile[39] ma a questi ultimi vanno aggiunti quelli richiesti dal regolamento del condominio, dall'assemblea, dalle leggi speciali, da quelle fiscali, da quelle impiantistiche relative alla sicurezza e al risparmio energetico nonché, naturalmente, dalle norme generali del diritto civile che trovino applicazione[40].

Certamente la grande mole di attribuzioni cui deve adempiere l'amministratore di condominio, comporta un' oggettiva difficoltà (soprattutto con un alto numero di appartamenti) di gestione da parte del semplice condomino, che nella maggior parte dei casi finirà poi per rivolgersi ad un soggetto esterno che svolga l'attività di amministrazione condominiale in modo professionale. Volendo dividere secondo criteri logici i principali compiti, quelli che sicuramente vanno a maggior svantaggio

---

38 Art. 10, l. 11 dicembre 2012 n. 220.

39 Artt. 1129 – 1130, c.c.

40 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 51.

del semplice condomino non sono quelli di ordinaria amministrazione del condominio, come ad esempio la cura dell'osservanza del regolamento o la conservazione e manutenzione delle parti comuni, ma sono quelli contabili, documentali e giudiziali, dove sono previste responsabilità molto più gravi ed ampie.

La nuova disciplina definisce con queste aree di attribuzioni un profilo più responsabile e trasparente della gestione condominiale, nell'esclusivo interesse dei condomini ed a garanzia degli interessi dei terzi[41]. In questo modo, il ruolo e le funzioni dell'amministratore ne escono rafforzati e al contempo i condomini possono più agevolmente controllare l'operato dell'amministratore, anche a mezzo del consiglio di condominio[42].

Certamente, parlando di attribuzioni dell'amministratore, non si può dire che, a parte l'adozione di provvedimenti di ordinaria amministrazione, abbia una vera e propria autonomia decisionale, ma piuttosto funzioni di gestione dello stabile e di esecuzione delle decisioni prese dai condomini nel corso delle assemblee[43]. Nonostante ciò, non pare debba desumersi una generale ed incondizionata posizione di subordinazione dell'amministratore rispetto all'assemblea, la quale, per altro,

---

41 SENATO DELLA REPUBBLICA, Atti parlamentari, Nn. 71, pag. 4.

42 Organo di raccordo tra condomini ed amministratore con funzioni consultive e di controllo. Può essere nominato dall'assemblea condominiale con voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di almeno 500/1000. È composto da un certo numero di condomini (almeno tre negli edifici con almeno 12 unità immobiliari).

43 FRACARO M. – PALMIERI G., *op.* loc. *cit.*

potrà tuttalpiù "ampliarne i poteri nello svolgimento dell'attività che gli è propria ma, certamente non gli sarà consentito di ridurne il novero"[44]. Resta comunque la certezza che l'attività di amministrazione condominiale resta, al giorno d'oggi, carica di adempimenti che comportano indubbiamente la conoscenza di normative sempre più complesse che riguardano diverse aree del diritto. Proprio per questo motivo non è raro riscontrare che chi svolge tale attività sia costretto a rivolgersi ad altri soggetti, professionisti o società di consulenza, "capaci di applicare le numerose leggi speciali che, a loro volta, comportano altrettanto numerose e gravi responsabilità per l'amministratore negligente"[45]. Tale situazione ha portato alla rapida estinzione del fenomeno del dilettantismo (per lo meno per gli edifici con un numero elevato di unità abitative) e al contestuale diffondersi di professionisti che considerano l'attività di amministrazione come esclusiva. Nel corso del tempo, poi, si è ritenuto opportuno affidare la gestione dell'edificio condominiale anche a società costituite da specialisti nei diversi rami del diritto[46]. Il dibattito sulla soggettività dell'amministratore e sul suo rapporto col condominio è stato controverso nel tempo, infatti, mentre primariamente tale figura era vista necessariamente come una persona fisica, successivamente la giurisprudenza ha lasciato anche alla persona giuridica tale possibilità. Si vedrà ora nel prossimo paragrafo qual è stata la linea evolutiva che ha accompagnato la figura

---

44 AMAGLIANI R., *op. cit.,* pag. 350.

45 BORDOLLI G., *Gestire il condominio? Compito difficile Via libera alle società: sanno come fare*, in *Dir. e giur*., 2006, pag. 16.

46 BORDOLLI G., *loc. cit.*

dell’amministratore condominiale negli anni e che ha portato all’attuale apertura verso le società.

5. *L’evoluzione della figura dell’amministratore condominiale e del suo rapporto con il condominio.*

Nei precedenti capitoli si è presentato il condominio e le caratteristiche tipiche dell’attività volta ad amministrarlo. Come detto in precedenza, le attribuzioni dell’amministratore di condominio sono andate aumentando negli anni fino ad arrivare all’odierna riforma, la quale, a fronte del livello di complessità dell’incarico, ha aperto esplicitamente alla possibilità di attribuire tale incarico alle società comprese quelle di capitali. Il percorso però è stato fin degli esordi accompagnato da un articolato dibattito riguardante il rapporto tra l’amministratore e il condominio, avente come diretta conseguenza la soggettività della figura dell’amministratore.

Il passaggio, nel tempo, è stato quello dall’iniziale amministratore persona fisica, figura “palpabile”, direttamente in contatto con i condomini, sulla quale gli stessi potevano riporre la loro fiducia, all’amministratore sotto forma di società di persone fino ad arrivare alle società di capitali, società che più di tutte (avendo personalità giuridica ed autonomia patrimoniale perfetta) si presentano come entità a se stanti rispetto alle persone partecipanti all’iniziativa economica. Partendo quindi dal presupposto che le persone giuridiche godono della stessa capacità di amministrare delle persone fisiche, si è trattato, nel tempo, di stabilire se

l'ordinamento consentisse o meno che una società fosse nominata amministratore di un condominio[47].

Nei prossimi paragrafi si proverà a capire quali sono stati i procedimenti logici attraverso i quali si è arrivati all'impostazione attuale. Per affrontare questo percorso è giusto cominciare dalla concezione del rapporto basato sulla "fiducia personale", rapporto che si può instaurare prevalentemente con una persona fisica.

5.1. *(segue): L'esordio: l'amministratore persona fisica*.

Secondo la tesi tradizionale, espressa in una sentenza della Suprema corte[48] e avvalorata da una parte della giurisprudenza di merito[49], l'incarico di amministrare, va inquadrato nell'ambito del contratto di mandato, ed è di conseguenza un istituto basato essenzialmente sulla fiducia. Di conseguenza, il rapporto che lega l'amministratore al condominio non può certo dirsi che assuma questo stesso legame nel caso di persona giuridica, visto che la società può essere soggetta, nel proprio assetto proprietario, a continui cambiamenti senza che i condomini lo sappiano[50]. La Suprema Corte ebbe ad affermare, proprio sotto questo punto di vista, che la disciplina del condominio immagini necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica, ciò evincendosi dal fatto che, in caso di richiesta di revoca

---

47 LOLLI R., *Amministratore del condominio può essere anche una persona giuridica?*, nota a Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Società*, 2007, pag. 849.

48 Cass. 5608/94

49 Trib. Genova, 11 luglio 2001 in *archivio locazioni e condominio* 2001, pag. 687.

50 BORDOLLI G., *op. loc. cit.*

dell'incarico da parte di un condomino, per sospette gravi irregolarità compiute dall'amministratore, il controllo del tribunale viene esercitato su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche; di conseguenza l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di una organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui[51].

La convinzione dalla quale muoveva tale impostazione era che la tutela degli interessi dei singoli fosse meglio realizzata con l'affidamento nelle capacità di una persona nominata che, accettando l'incarico, assume una responsabilità personale diretta per negligenze e omissioni. Secondo questa posizione era quindi indispensabile l'individuazione certa della persona che poteva compiere atti lesivi o svantaggiosi per il condominio e che doveva essere chiamata a rispondere, civilmente e penalmente, delle irregolarità poste in essere[52]. In quest'ottica, era senza dubbio presupposta una figura di amministratore persona fisica; in caso di amministrazione da parte di un ente si avrebbe avuto infatti un contrasto con una fondamentale caratteristica che deve connotare il mandato conferito all'amministratore di condominio, ch'è quella dell'*intuitus personae*[53]. Sul fatto che il rapporto tra i condomini e l'amministratore debba basarsi sulla fiducia è fuor di dubbio: nello svolgimento del suo mandato, infatti egli dovrà sempre rispettare gli

---

51 LOLLI R., *op. cit.*, pag. 847.

52 BORDOLLI G., *op. loc. cit.*

53 NAPOLI E.V. – NAPOLI G.E., *Il regolamento di condominio*, in SCHLESINGER P. (diretto da), *Il codice civile Commentario*, Milano, 2011, pag. 95.

obblighi di lealtà, correttezza e diligenza dei confronti dei condomini[54]. La violazione di questi obblighi potrebbe in effetti incidere negativamente sul rapporto fiduciario intercorrente tra le parti, fino al punto da rendere impossibile lo svolgimento dell'incarico e la gestione del condominio. Il mandato, quindi, si configurava come la fattispecie ideale per rappresentare il rapporto tra il condominio e il suo amministratore. L'amministratore veniva visto come un mandatario con rappresentanza, avente un rapporto personale con i condomini, e che svolge la sua attività nell' interesse degli stessi.

Ciò che nel tempo venne messo in dubbio, e che portò poi all'apertura al dibattito sulla soggettività dell'amministratore, era il contenuto tipico dell'obbligazione del mandatario. Questa consta nello svolgimento di un'attività necessariamente strumentale all'interesse del mandante, nel senso di una perfetta corrispondenza tra il risultato dell'attività del mandatario e l'interesse di colui che da esso è rappresentato[55].

Proprio su questo ultimo punto, la dottrina e la giurisprudenza si sono però dibattute arrivando ad esplorare nuovi confini. È vero, infatti, che contrariamente a quanto esposto poc'anzi in merito al rapporto fiduciario, l'amministratore nello svolgimento della sua attività ben può anche agire giudizialmente contro il singolo condomino. Unitamente a questo, negli anni si è verificata la tendenza a ridimensionare il carattere fiduciario del mandato, dal momento che gran parte delle

---

54 GUIDA G., *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Imm. e prop*., 2012, pag. 292.

55 AMAGLIANI R., *op. cit.,* pag. 362.

norme, la cui *ratio* veniva in passato rinvenuta nella fiducia, ad una più approfondita indagine sono risultate estranee alle esigenze legate a quel peculiare affidamento che caratterizza i negozi *intuitus personae*[56].

Quello che è sicuro (e che attualmente, è anche maggiormente condiviso dalla dottrina) è che il contratto di mandato ben si presta per essere preso come tipologia negoziale per ricostruire il rapporto che lega l'amministratore di condominio al condominio stesso. È infine opinione largamente condivisa che il condominio, come già detto in precedenza, è privo di personalità giuridica distinta da quelli dei suoi partecipanti, con la conseguenza che "l'amministratore medesimo non potrà non essere qualificato che come mero rappresentante volontario dei condomini (intesi come singoli individui)"[57].

Nel corso degli anni, però, nuove teorie hanno riaperto il dibattito sulla soggettività dell'amministratore condominiale permettendo di valutare l'opportunità di affidare l'incarico anche a soggetti diversi dalle persone fisiche. Proseguendo nel paragrafo si andrà quindi ad analizzare quali sono state le motivazioni che hanno portato a tale conclusione.

---

[56] D'ACUNTO G., *Condominio negli edifici – Amministratore – Nomina persona giuridica - Ammissibilità*, in Dir. e giur., 2006, pag. 558.

[57] SALCIARINI L., *La sostituzione dell'amministratore: vecchie e nuove regole*, in *Imm. e prop.*, 2013, pag. 22.

5.2. *(segue)*: *Le società di persone*.

Le ragioni favorevoli all'unicità ed alla fisicità della persona a cui può essere attribuita la carica di amministratore erano state confutate prima da alcune decisioni dei giudici di merito[58], e poi da una sentenza della Suprema corte[59] con convincenti motivazioni relative agli amministratori in forma di società di persone. Con tale decisione la Cassazione si era proposta di verificare, in primo luogo, l'eventuale esistenza di norme incompatibili con l'attribuzione ad una pluralità di persone della qualità di amministratore del condominio, giungendo ad una soluzione che ha negato tale sussistenza[60]. Così si era cominciato a rilevare che il codice civile[61], nel regolamentare la nomina dell'amministratore, non poneva alcuna limitazione in ordine al soggetto che può rivestire tale qualifica, e seppure il tenore letterario della disposizione sembrasse apparentemente configurare l'amministratore come persona fisica unica, nulla portava in realtà ad escludere che le persone potessero essere più d'una. Non c'era dunque nessuna norma che vietasse che l'amministrazione del condominio potesse essere affidata a più soggetti contemporaneamente. Di conseguenza, secondo la motivazione della sentenza[62], proprio la possibilità di nominare una pluralità di amministratori, esplicitamente prevista in tema di

---

58 Corte d'appello di Milano, 11 dicembre 2002, in *archivio locazioni e condominio*, 2003, p. 666.

59 Cass. 24 dicembre 1994 n. 11155

60 BORDOLLI G., *op. cit.*, pag. 17.

61 Art. 1129 c.c.

62 Cass. 24 dicembre 1994 n. 11155.

comunione[63] (ed estensibile anche alla disciplina del condominio[64]), unitamente alla considerazione secondo la quale nelle società di persone (ed in particolare nella società semplice) l'amministrazione e la rappresentanza spettano, di regola, disgiuntamente a tutti i soci, aveva condotto i giudici di legittimità a sostenere che l'amministrazione del condominio potesse essere affidata ad una società di persone[65]. Tale conclusione, inoltre, non poteva neppure trovare un ostacolo nella mancanza, all'interno della disciplina del condominio, di una norma che, in caso di pluralità di amministratori, individuasse quale tra di loro fosse chiamato a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi, posto che, in assenza di un'espressa disposizione sul punto, la rappresentanza doveva ritenersi sussistere in capo a ciascuno degli amministratori, fatta sempre salva la possibilità, per i condomini, di ripartire le competenze tra i diversi amministratori, ovviamente con rilevanza limitata ai soli rapporti interni al condominio.

Il conferimento dell'amministrazione di condominio ad una società non incontrava quindi alcun ostacolo nella disciplina delle società di persone, potendosi ravvisare, al contrario, un forte somiglianza tra quanto disposto dal codice civile in tema di condominio[66] (secondo cui «l'amministratore ha la rappresentanza dei

---

63 Art.1106 c.c.

64 In forza del rinvio generale di cui all'art. 1139 c.c.

65 GUASTALLA E. L., *L'amministratore di condominio persona giuridica,* nota a Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, in NGCC, 2007, pag. 759.

66 Art. 1131 c.c.

partecipanti»), e quanto sancito in tema di rappresentanza degli amministratori di società di persone[67].

Successivamente, con un'altra sentenza della suprema corte[68],veniva toccato un altro punto cardine nell'analisi della soggettività dell'amministratore di condominio: quello della possibilità di un mutamento della compagine sociale della società chiamata a gestire il condominio[69]. La problematica da affrontare era proprio quella del venir meno, a seguito di una modifica del gruppo dei soci, dell' *intuitus personae* e di conseguenza del rapporto fiduciario tra condomini e amministratore-società. A tal proposito, proprio la stessa giurisprudenza[70] aveva già dato, qualche tempo prima, un input in merito precisando che la fiducia soggettiva "non riguarda necessariamente tutti gli atti di amministrazione, ammettendo così che alcune attività possano essere compiute anche da un sostituto"[71].

Si prese perciò in considerazione il principio secondo cui l'amministratore è mandatario con rappresentanza dei partecipanti al condominio, e, partendo da questa tesi, i giudici di legittimità rilevarono che, esistendo anche nel mandato la possibilità, per il mandatario, di nominare un sostituto, senza che ciò vada a mettere in crisi l'originaria fiducia riposta nel mandatario, analogamente, anche nel caso dell'amministrazione conferita ad una società di persone, doveva concludersi che

---

67 Artt. 2260 e 2266 c.c.

68 Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840

69 Vedi paragrafo precedente.

70 Cass. 22 luglio 1999, n. 7888

71 NAPOLI E.V. – NAPOLI G.E., *op. cit.*, pag. 95.

l’ingresso di nuovi soci poteva trovare una spiegazione nel fatto che ai soci originari, già investiti della fiducia all’atto della nomina della società ad amministratore del condominio, era rimessa anche la scelta e l’accettazione di nuovi soggetti all’interno della compagine sociale[72].

Oltre all’analogia appena menzionata, si cominciarono a portare a supporto della tesi anche ulteriori garanzie per i condomini che lasciano aperta la possibilità di nominare società di persone, garanzie che tutt’ora trovano fondamento. Se infatti nel corso del periodo di gestione si verificasse una così rilevante o rischiosa mutazione della compagine sociale della società-amministratore da rendere non più sussistente l'originario rapporto fiduciario, i condomini potrebbero sempre revocare l'incarico.

In ogni caso, qualora vi sia l'inserimento di nuovi soci nella società, la prevista responsabilità del nuovo socio per le obbligazioni pregresse, le maggiori garanzie derivanti dal fatto che i terzi possano contare sull'aumento del patrimonio sociale, oltre che su quello dei nuovi soci, rafforzano la posizione della società scelta in origine come mandataria, garantendo in definitiva maggiormente il mandante ovvero, nella fattispecie in esame, i partecipanti al condominio.

Si deve considerare poi come la limitazione delle funzioni dell'amministratore del condominio alle sole cose comuni, il controllo esercitato dall'assemblea condominiale sull'operato dello stesso con la possibilità di intervenire sui suoi provvedimenti e la stessa (già menzionata) possibilità di revoca dell'amministratore,

---

[72] GUASTALLA E. L., *op. cit*., pag. 760.

attenuino la rilevanza del rischio che mutamenti della compagine sociale possano determinare il venir meno dell'originario rapporto fiduciario senza potervi porre rimedio[73].

Tali osservazioni sono riuscite nel tempo a far cambiare la concezione dell'amministratore di condominio, in modo da permettere l'estensione di tale figura anche alle società con personalità giuridica ed autonomia patrimoniale perfetta quali le società di capitali. Si andrà ora, nel prossimo paragrafo, a mettere in evidenza quali sono state le principali motivazioni che hanno portato all'estensione a questo tipo di tipologie societarie.

5.3. *(segue): L'apertura alle società di capitali.*

Come visto in precedenza, il contratto di mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'*intuitus personae*, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto[74]. La Suprema corte[75] ammetteva dunque la possibilità che l'amministratore fosse una società di persone. Tale decisione, oltre a ribadire che nessuna norma escludeva la possibilità di avere una società come amministratore, contestava l'affermazione incondizionata del carattere fiduciario del mandato.

---

73 BORDOLLI G., *op. cit.*, pag. 18.

74 GUASTALLA E. L., *op. cit*., pag. 762.

75 Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840

In virtù di questi significativi riferimenti, l'attività di amministrazione non appariva quindi affatto inibita ad un soggetto collettivo, a patto che quest'ultimo fosse in grado di assicurare, da un lato, le professionalità necessarie e, dall'altro, di sopperire anche all'esplicazione di quei compiti meramente materiali, nel senso di puramente esecutivi, che ricadevano in capo all'amministratore condominiale[76].

Queste affermazioni sono state poi naturalmente estese anche alle società di capitali, società che più di tutte presentavano (e presentano) una netta separazione con le persone fisiche che operano al loro interno. Partendo quindi dai presupposti fin qui delineati si era trattato di capire se una persona giuridica e quindi una società (di persone o capitali) potesse svolgere i compiti assegnati all'amministratore condominiale. Andando quindi ad analizzare le attività previste per la funzione di amministratore non si poté negare che la maggiore complessità delle competenze richieste all'amministratore giustificava proprio l'assunzione della carica da parte di una organizzazione più strutturata quale può essere quella societaria[77]. La Suprema Corte quindi, dopo aver osservato che nessun elemento normativo impediva ad una persona giuridica di svolgere la funzione di amministratore di un condominio, riconosceva che anche che una società di capitali potesse essere investita dell'incarico di amministrare un condominio, auspicando che tale carica venisse attribuita in via preferenziale alle società di servizi, data la crescente complessità della materia condominiale, e la richiesta sempre più forte di diverse competenze

---

76 AMAGLIANI R., *op. cit.,* pag. 381.

77 BORDOLLI G., *op. cit.,* pag. 19.

che solo una persona giuridica è in grado di offrire[78]. Più in generale, la capacità di una società di amministrare beni altrui era riconosciuta in tutte le dinamiche societarie e quindi anche al di fuori dell'argomento condominio. Sul piano strettamente normativo, infatti, non si riscontrarono differenze significative tra le persone fisiche e le persone giuridiche per quanto riguardava la legittimazione e la generalizzata capacità di compiere validamente atti giuridici. Sul piano operativo, si era anzi osservato che le società amministratrici di altre società, qualora la loro attività lo richiedesse, potessero dotarsi di una struttura interna organizzata in grado di assicurare l'adeguatezza e la continuità della gestione, e che, in virtu` delle specifiche norme applicabili, in particolare alle società di capitali, era (ed è) previsto un più penetrante controllo contabile, a maggiore garanzia di un corretto funzionamento dell'organo amministrativo[79]. Richiamandosi espressamente ai principi generali dell'ordinamento giuridico, si giunse, dunque, a sancire chiaramente che la capacità generalizzata delle persone giuridiche doveva considerarsi come principio dell'ordinamento e che nell'ambito di tale capacità generalizzata, in difetto di specifiche disposizioni contrarie, si comprendeva la possibilità di una persona giuridica di essere nominata amministratore di condominio[80]. Quanto ad affidabilità, dunque, secondo la giurisprudenza e la dottrina, sia passate, che, attuali, le persone giuridiche non sembrano da meno delle

---

78 GUASTALLA E. L., *op. cit.*, pag. 759.

79 LOLLI R., *op. cit.*, pag. 851

80 GUASTALLA E. L., *op. cit.*, pag. 761

persone fisiche ed “anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, possa essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica”[81].

Arrivando ora ai giorni nostri, a supporto delle precedenti tesi espresse dalla giurisprudenza, si può inoltre aggiungere che il conferimento dell’incarico di amministratore a una società comporta inoltre vantaggi per i condomini ed in particolare due: il primo è quello di confrontarsi con più soggetti, ciascuno con le proprie competenze specifiche (visti i molteplici compiti che l’amministratore deve assolvere in diversi campi); il secondo è che le società di capitali rispondono civilmente con tutti i propri beni, anche se non con quelli del singolo socio[82].

Proprio per i motivi appena citati, il testo della riforma prevede, per la prima volta espressamente, che la nomina di amministratore possa essere fatta anche a favore di una società. Si andrà quindi nel prossimo capitolo ad analizzare in modo puntuale la nuova legge per capire quali sono le specifiche previste per il nuovo amministratore condominiale e, valutando i requisiti scritti nel testo della riforma, quali sono le tipologie di società attraverso le quali l’incarico può essere svolto.

---

81 RICCIO E., *Anche la persona giuridica può amministrare il condominio*, in www.anaci.piemonte.it, consultato nel mese di dicembre 2012, pag. 3.

82 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 45.

CAPITOLO SECONDO

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO: LA NUOVA FIGURA DI AMMINISTRATORE

SOMMARIO: 1. La nuova disciplina del condominio: l'attività di amministrazione. – 2. Nomina dell'amministratore. – 3. La tutela dei condomini: la revoca dell'amministratore. – 4. I compiti della rinnovata figura di amministratore. – 4.1. *(segue)*: obblighi documentali, contabili e giudiziali. – 5. I requisiti per la qualifica di amministratore di condominio.

1. *La nuova disciplina del condominio: l'attività di amministrazione.*

La parte centrale del presente studio attiene alla riforma della disciplina in materia di condominio, con particolare riferimento alla descrizione della figura del nuovo amministratore, posto che la legge[1], come si è visto alla fine del precedente capitolo, prevede espressamente che questo possa essere anche una società.

Abbiamo già notato che l'amministratore di condominio svolge un ruolo fondamentale: quello di gestore delle cose comuni. Diventa quindi un mandatario

[1] Art. 25, l. 11 dicembre 2012, n. 220.

con rappresentanza e svolge tale incarico con la diligenza derivante dalla natura del suo incarico, orientando le proprie azioni verso la tutela degli interessi individuali dei singoli condomini[2], cercando così di mantenere l'armonia della vita condominiale.

Certamente, perché questo incarico possa svolgersi nel migliore dei modi, è necessario un rapporto di reciproca collaborazione tra l'amministratore e i condomini. Ciò significa che questi ultimi non possono chiudersi in se stessi e disinteressarsi della vita condominiale, come se non li riguardasse[3]. In questo spirito di collaborazione i condomini dovranno quindi vigilare anch'essi sulle problematiche del condominio e dovranno invitare l'amministratore a convocare l'assemblea, ove lo ritengano necessario, per l'esecuzione di lavori straordinari o per altre ragioni serie, al fine di evitare d'incorrere in più gravi danni a loro stessi e ai terzi.

Ciascun abitante del condominio avrà quindi, nell'ottica appena descritta, un dovere di partecipazione attiva alla vita condominiale e al tempo stesso maturerà un diritto soggettivo, che è quello di poter "fruire di una corretta gestione dei beni, dei servizi comuni e delle somme che versa, nonché di vedere rispettate le norme di legge e regolamentari"[4]. Proprio per questo motivo è stato necessario definire con

---

[2] GUIDA G., *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2012, 5, pag. 291.

[3] DE RENZIS A., *L'amministratore del condominio*, in DE RENZIS A. – FERRARI A. – NICOLETTI A. – REDIVO R. (a cura di), *Trattato del condominio*[3], Milano, 2008, pag. 423.

[4] Come sostiene GUIDA G., *op. loc. cit.*

chiarezza la responsabilità e i poteri di chi assume il delicato ruolo di amministratore e di prevedere, al contempo, un'adeguata tutela dei diritti dei condomini e dei terzi.

Il testo di legge in esame quindi, soprattutto per la parte riguardante l'amministratore[5], si pone proprio l'obiettivo di regolamentare al meglio la gestione del condominio per raggiungere questo duplice scopo: da un lato, fornire ai condomini le adeguate garanzie per la fruizione e per la gestione (anche economica) delle parti comuni, dall'altro, al tempo stesso, cercare di rispondere all'esigenza per chi le amministra, di avere sia precise direttive da seguire per una corretta gestione, sia una più definita qualificazione della propria figura professionale[6].

Proprio l'aspetto della professionalità richiesta all'amministratore sarà oggetto di analisi più avanti, quando si affronterà la parte relativa i requisiti richiesti per svolgere l'attività di gestione del condominio. Prima, però, è necessario iniziare a ragionare su da due importanti momenti che delimitano temporalmente il rapporto tra gli utilizzatori dei beni comuni e colui il quale è chiamato a gestirli: la nomina e la revoca dell'amministratore.

2. *Nomina dell'amministratore.*

Il testo della legge 11 dicembre 2012, n. 220, all'art. 9 comincia a parlare di amministratore proprio dedicandosi alla sua nomina. Questa norma dispone che

---

[5] Si tratta delle norme contenute negli artt. 9 ss., l. n. 220/2011.

[6] CIRLA A., *La riforma del condominio: una realtà che necessita di nuove regole*, in *Imm. e prop.*, 2011, pag. 788.

“quando i condomini sono più di otto, se l’assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall’autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell’amministratore dimissionario”. Le poche righe riportate fanno già capire come l’amministratore rivesta, per il legislatore, un ruolo importantissimo e infatti la sua presenza è obbligatoria qualora i condomini siano almeno nove.

Come si è potuto vedere, la nomina dell’amministratore in via ordinaria viene lasciata all’operato dell’assemblea condominiale. La legge, a causa della delicatezza del mandato conferito all’amministratore e della conseguente necessità che il consenso sia ampio, prescrive che l’assemblea decida a maggioranza degli intervenuti che possieda almeno metà dei millesimi[7]. La stessa maggioranza non è invece necessaria per la riconferma alla fine del suo incarico annuale: il rinnovo è automatico, salvo diversa delibera dell’assemblea, ma in ogni caso la durata è al massimo di un ulteriore anno.

Quello che rappresenta però uno dei maggiori cambiamenti riguardanti la nomina dell’amministratore di condominio è la formalità dell’atto di nomina stesso. Contrariamente a quanto accadeva nella previgente normativa, dove l’amministratore assumeva la carica dal momento della sua nomina salvo che non vi rinunciasse, la riforma prevede, infatti, l’espressa accettazione dell’incarico da parte dell’amministratore, sia nel caso di prima nomina che nel caso di riconferma: ciò

---

[7] REZZONICO S. – TUCCI G., *La nuova guida per amministratori e condomini*, Milano, 2012, pag. 45.

significa che il precedente amministratore resta in carica per proroga dei poteri sino alla formale accettazione dell'incarico da parte del nuovo nominato, "non essendo pensabile che nella gestione condominiale si verifichi un "vuoto di poteri", nemmeno se limitato nel tempo"[8]. Contestualmente all'accettazione dell'incarico, e ad ogni rinnovo, l'amministratore dovrà comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di una società, anche la sede legale e la denominazione sociale.

Questa accettazione formale rappresenta un cambiamento importante. Non si permette più che il mandato dell'amministratore possa essere tacito (come affermato anni prima dalla cassazione[9]) e che quindi la nomina possa risultare dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti[10]; ora la riforma stabilisce che l'accettazione dell'incarico deve essere scritta, e, a pena di nullità, deve riportare i dati anagrafici e fiscali del soggetto accettante e l'onorario convenuto.

Proprio sul concetto di onorario vale infine la pena di fare una riflessione. All'amministratore, infatti, spetta un compenso, il cui importo, come appena detto, deve essere dettagliatamente indicato nell'atto di nomina o di rinnovo e approvato dall'assemblea.

---

8 CIRLA A., *op*. cit., pag. 795.

9 Cfr. Cass. 10 aprile 1996, n. 3296.

10 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. loc. cit.*

Non esiste però un tariffario professionale, poiché non esiste un Albo degli amministratori di condominio[11]. Se però l'amministratore è iscritto a un albo professionale (architetti, commercialisti ecc.) può chiedere che sia applicata la rispettiva tariffa. Da qui si denota come la riforma preveda la possibilità che la figura dell'amministratore sia una figura professionale, iscritta al rispettivo albo e in possesso di particolari competenze, derivanti da anni di pratica sul campo e di studi, che i semplici condomini non possono avere. Come si potrà vedere nel quarto capitolo dell'elaborato proprio questa necessità di professionalità va ad incrociarsi con un'altra riforma, quella delle professioni intellettuali, la quale interviene su una disciplina che, come si vedrà, potrà influire in maniera rilevante sulla ricostruzione della fattispecie della società per l'amministrazione condominiale.

Si andrà ora, nel prossimo paragrafo, a considerare un altro importante atto che interessa il rapporto tra l'amministratore e i condomini: la revoca.

3. *La tutela dei condomini: la revoca dell'amministratore.*

In precedenza è stato detto che il rapporto che lega i condomini all'amministratore del condominio ben si può inquadrare nella disciplina del mandato. L'amministratore viene quindi visto come un mandatario con

[11] FRACARO M. – PALMIERI G., *Il nuovo condominio*, Milano, 2012, 21.

rappresentanza, che opera con la adeguata diligenza derivante dalla natura del suo incarico, nell'interesse della collettività condominiale[12].

Ciò che contraddistingue il rapporto tra l'amministratore e i condomini è l'aspetto della fiducia che si crea tra gli stessi. Tale fiducia, ritenuta essenziale, non viene a mancare, come spiegato[13], neanche nel caso in cui l'incarico venga espletato da una società. In tal caso, infatti, se cambiasse la compagine sociale e i condomini si dovessero relazionare con un nuovo amministratore designato dalla società, potrebbero sempre ricorrere alla loro facoltà di revocare l'amministratore e nominarne uno nuovo.

La revoca dell'amministratore è quindi il principale strumento per salvaguardare la fiducia nel rapporto condomini-amministratore, e il mezzo attraverso il quale i condomini possono mantenere il loro diritto alla corretta gestione e il loro controllo sull'attività dell'amministratore stesso.

La forza di questo strumento si capisce prima di tutto dal fatto che l'amministratore può essere revocato in ogni tempo, anche prima della scadenza del suo incarico, ed anche senza un giustificato motivo[14]. Affinché si proceda alla sostituzione di detto mandatario, quindi, non è necessario adottare e manifestare una "motivazione" nel relativo provvedimento decisionale, essendo sempre possibile assumerlo per il semplice fatto di volerlo. Per di più, la libertà di revocare

---

12 NAPOLI E.V. – NAPOLI G.E., *Il regolamento di condominio,* in SCHLESINGER P. *(diretto da), Il codice civile Commentario*, Milano, 2011, pag. 99.

13 Vedasi capitolo 1 paragrafo 5.2

14 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.,* pag. 47.

l'amministratore è talmente ampia da poter avvenire, non solo, in ogni tempo, come prescritto dal codice civile[15], ma anche "tacitamente", come nel caso in cui, omettendo di voler revocare il precedente incaricato, si procede più semplicemente, e direttamente, ad effettuare la nomina del nuovo amministratore[16].

A corollario di tutto ciò, è opportuno ricordare che qualunque sia l'ipotesi di termine/cessazione dell'incarico ad amministrare (revoca, dimissioni, o scadenza), le attribuzioni (poteri/doveri) spettanti all'amministratore non vengono meno, se non si procede alla nomina del sostituto. Tale regola risponde all'esigenza di evitare che l'edificio rimanga privo dell'organo amministrativo, il che determina la permanenza integrale dei poteri/doveri in capo all'amministratore, senza che si verifichino, per tale periodo, limitazioni di sorta sulle relative facoltà di gestione[17].

In ogni caso, se la revoca anticipata è senza una giusta causa, l'amministratore avrà diritto al risarcimento dei danni come previsto dal codice civile in termini di mandato oneroso[18].

Naturalmente, l'organo delegato alla revoca dell'amministratore è l'assemblea condominiale, che dovrà deliberare con la stessa maggioranza prevista per la

---

15 Art. 1129, co. 1, c.c.

16 SALCIARINI L., *La sostituzione dell'amministratore: vecchie e nuove regole*, in *Imm. e prop.*, 2013, 1, pag. 23.

17 SALCIARINI L., *op. loc. cit.*

18 Ai sensi dell'art. 1725 c.c. che recita: "la revoca del mandato oneroso (…) obbliga il mandante a risarcire i danni, se fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa".

nomina[19], fatta salva la possibilità che il regolamento condominiale determini maggioranze inferiori. Si capisce quindi che, qualora si voglia revocare l'amministratore in anticipo, diviene in effetti necessario convocare un'assemblea straordinaria, con all'ordine del giorno proprio la revoca dell'amministratore[20]. A tal proposito, è paradossale pensare che, il soggetto, avente l'obbligo di convocare l'assemblea, sia proprio colui che con un atto dell'assemblea dovrà venire revocato: l'amministratore. In questi casi si andrebbe, infatti, a creare una spiacevole situazione d'imbarazzo (nel migliore dei casi), se non addirittura obiezioni, minacce e sabotaggi[21]. Come fare allora nel caso in cui l'amministratore a rischio di revoca si dovesse rifiutare di convocare l'assemblea condominiale? La risposta a questa domanda sta proprio nell'attività di amministrazione intesa come assolvimento delle attribuzioni e nel rispetto degli obblighi dell'amministratore. In riferimento a questi ultimi è infatti prevista una tipologia di revoca più forte di quella già spiegata: la revoca per giusta causa.

Il testo della riforma dice, infatti, che la revoca dell'amministratore può, altresì, essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, se questo non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Tali gravi irregolarità costituiscono "giusta causa" per la revoca dell'amministratore e la prima

---

[19] Maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno la metà dei millesimi, sia in prima che in seconda convocazione.

[20] REZZONICO S. – TUCCI G., *op. loc. cit.*

[21] Che l'amministratore in carica e a rischio di revoca andrebbe ad utilizzare in caso di presenza all'assemblea, nel tentativo di sabotare le discussioni.

causa menzionata è proprio l'omessa convocazione dell'assemblea per la revoca o per la nomina del nuovo amministratore. Si capisce così che l'amministratore che si rifiuti ripetutamente di convocare l'assemblea avente, all'ordine del giorno, la sua revoca, finirebbe inevitabilmente per incorrere nella situazione stessa che desidererebbe evitare, perché andrebbe peraltro a peggiorare la propria condotta configurando una "grave irregolarità" per la quale potrebbe essergli rifiutato ogni risarcimento del danno per l'interruzione anticipata del mandato[22].

Tutte le irregolarità menzionate nel testo della riforma[23] sono conseguenti al mancato svolgimento dei compiti previsti dall'amministratore o dall'adempimento degli stessi senza la diligenza richiesta.

Nel prossimo paragrafo si andrà proprio a vedere quali sono le attribuzioni stabilite per lo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale. L'indagine su tali compiti ci permetterà poi di delineare la figura del nuovo amministratore attraverso i requisiti che lo stesso deve possedere; di tal modo, si potrà procedere con lo sviluppo della tesi dell'elaborato e cioè affrontare l'attribuzione dell'incarico di amministratore anche alle società.

---

[22] REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit*. pag. 48.

[23] Per l'elenco completo delle gravi irregolarità, causanti la revoca dell'amministratore per giusta causa, si rimanda all'art. 9, l. 11 dicembre 2012, n. 220.

4. *I compiti della rinnovata figura di amministratore.*

Dopo aver visto i principali atti che segnano temporalmente l'inizio e la fine dell'attività dell'amministratore del condominio, si può cominciare a descrivere nello specifico tale figura. Per farlo sarà quindi doveroso analizzare i compiti che lo stesso è chiamato a svolgere, cercando di capire in base questi, se anche una società possa portarli a termine in maniera adeguata.

Nell'espletamento del proprio incarico, "l'amministratore deve avere come unico obiettivo la salvaguardia dell'interesse della comunità condominiale"[24]. In questa prospettiva, egli potrà utilizzare i poteri che gli vengono attribuiti, onorando gli obblighi previsti dalla natura del suo incarico, obblighi che se non adempiuti, possono generare anche una revoca per giusta causa oltre che, se del caso, l'addebitamento della relativa responsabilità.

La legge 11 dicembre 2012, con l'art. 10, novella l'articolo 1130 del codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore. In questo articolo i compiti vengono descritti in maniera più articolata e puntuale, con l'obiettivo, in particolare, di garantire una maggior tutela della trasparenza del suo mandato[25].

Volendo esaminare analiticamente i compiti dell'amministratore, si può procedere con una suddivisione per criteri logici. Così facendo, il primo gruppo che si può delineare è quello che comprende gli obblighi di tipo amministrativo.

---

[24] FRACARO M. – PALMIERI G., *op. cit.*, pag. 23.

[25] Atti parlamentari Nn 71, 355, 399, 1119, 1283-A, pag. 6.

Primariamente l'amministratore del condominio dovrà, infatti, convocare le assemblee e dare esecuzione alle delibere che, all'interno di queste ultime, vengono prese. In questi termini il ruolo dell'amministratore è di primaria importanza, dal momento che dovrà "operare un controllo di legittimità delle delibere stesse, per verificare che non siano in contrasto con il regolamento condominiale o con norme imperative di legge"[26]. Oltre ad essere garante dell'adeguatezza delle delibere dell'assemblea, l'amministratore dovrà anche essere il custode del regolamento condominiale[27], adoperandosi costantemente per farlo rispettare.

Infine in questo primo insieme di attribuzioni rientrano l'incombenza di disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi, nonché il compito di provvedere agli atti di ordinaria amministrazione del condominio per il mantenimento delle parti comuni. Per quanto riguarda il primo punto, l'amministratore dovrà gestire le cose comuni in modo che ciascun condomino se ne possa servire al meglio. In quest'azione per la tutela delle parti comuni l'amministratore potrà permettere[28], il loro sfruttamento anche da parte di un solo condomino, contemperando le esigenze del singolo con quelle collettive. Il secondo punto, invece, prevede che l'amministratore sia chiamato ad avere cura della

---

[26] REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit*. pag. 51.

[27] Documento contenente le norme interne che, oltre a disciplinare l'uso delle parti comuni, regolano i rapporti fra i componenti la comunità condominiale. È obbligatorio se nell'edificio vi sono più di dieci condomini, ma l'assemblea può decidere d'introdurlo, anche se il loro numero è inferiore. Una volta accettato o approvato dai condomini, ha valore fino a quando non venga modificato.

[28] Come previsto dall'art. 1102 c.c.

normale efficienza delle parti comuni, “ordinando quelle opere che, per motivi di opportunità, di urgenza o di scarsa spesa, non è bene rinviare dopo una decisione assembleare e che rientrano nelle sua normali competenze”[29].

Questi compiti appena descritti sembrano essere alla portata di un qualsiasi condomino. La legge però, presenta svariate altre attribuzioni, che complicano enormemente l’attività di amministrazione e richiedono tassi di professionalità molto più elevati per l’espletamento dell’incarico.

4.1. *(segue): Obblighi documentali, contabili e giudiziali.*

Oltre ai compiti menzionati in precedenza, l’amministratore dovrà svolgere molte altre funzioni. Queste contribuiscono ad aumentare la complessità dell’attività di gestione delle parti comuni, attribuendo all’incarico di amministratore un carattere di maggiore professionalità.

Il primo insieme di attribuzioni sono quelle riguardanti gli obblighi documentali. L’amministratore dovrà, infatti, tenere tutta una serie di documenti che annotino la vita del condominio e le azioni messe in atto per gestirlo. I documenti in questione

[29] A tal riguardo REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.* pag. 55, fanno notare come in caso di manutenzione straordinaria ma non urgente, se l’amministratore non la sottopone all’approvazione dell’assemblea, resta pienamente responsabile del suo operato (e non corresponsabile col condominio come per le ratifiche dell’assemblea post decisione urgente), avendo agito oltre i limiti del suo mandato.

sono: il registro di anagrafe condominiale[30], il registro dei verbali dell'assemblea, il registro di nomina e revoca dell'amministratore[31] e il registro di contabilità, dove verranno annotati in ordine cronologico tutti i singoli movimenti di entrata ed uscita relativi alle spese per il condominio. Tali movimenti dovranno essere annotati dell'amministratore entro trenta giorni[32].

Oltre ai documenti appena elencati, l'amministratore dovrà anche conservare tutta la documentazione condominiale per poi poterla mettere a disposizione per la verifica ai condomini che lo chiedano. Tale documentazione comprende ovviamente le cosiddette pezze giustificative dei pagamenti riguardanti l'esecuzione dei lavori e le forniture di beni e servizi, che devono essere conservate in originale; e tutti i documenti che riguardano lo stato tecnico e amministrativo degli edifici[33].

Il secondo ordine di compiti "professionali" dell'amministratore è quello che comprendi gli obblighi di tipo contabile: nello specifico, l'amministratore dovrà riscuotere le spese d'amministrazione condominiale e reinvestirle per il funzionamento del condominio, redigere il rendiconto annuale preventivo e consuntivo (che può essere fatto secondo il criterio di cassa ma da oggi, con la

---

30 Si tratta dell'elenco dei nominativi dei proprietari e dei titolari di diritti reali o personali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, diritto di abitazione, locazione e comodato) di chi abita nel palazzo.

31 Nel quale sono trascritte, cronologicamente, le date di nomina e revoca di ciascun amministratore.

32 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit*. pag. 56.

33 Compresi i documenti urbanistici, progettuali, di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico e di sicurezza antincendio.

riforma[34], anche secondo il criterio di competenza); gestire il conto corrente condominiale, ritenuto obbligatorio dalla riforma, e sul quale l'amministratore sarà obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio[35].

Su quest'ultimo punto vale la pena di spendere una parola in più. È importante dire che l'apertura di un conto corrente intestato al condominio, rappresenta un'opportuna cautela e garanzia di corretta gestione dell'amministratore per i condomini. Infatti, nella gestione del conto corrente (bancario o postale) intestato al condominio l'amministratore non può compiere operazioni che eccedano l'ordinaria amministrazione, salvo il caso di apposita delibera assembleare, ed è previsto che ciascun condomino possa chiedere di prenderne visione ed estrarne copia in qualsiasi momento.

"La gestione separata delle risorse finanziarie del condominio è giustificata poi anche dalla necessità di evitare tutte le conseguenze dannose per l'ente di un'eventuale procedura esecutiva o fallimentare che potesse svolgersi nei confronti dell'amministratore, in quanto, com'è evidente, la confusione dei patrimoni potrebbe condurre i creditori, senza che il condominio possa eccepire alcunché, a rivalersi legittimamente su tutti i beni mobili (tra cui il denaro) ed immobili a questi intestati; per contro, nello stesso caso di confusione dei patrimoni, il creditore del condominio potrebbe rimanere vittima dell'illegittimo e fraudolento occultamento dei fondi del

---

34 Nuovo art. 1130-*bis* c.c. rinnovato dalla riforma.

35 GUIDA G., *op. cit.*, pag. 292.

condominio, che venissero versati su conti o depositi bancari intestati personalmente all'amministratore"[36]. L'importanza dell'incarico di gestione del conto corrente condominiale da parte dell'amministratore, proprio per i motivi appena descritti, viene esplicitata soprattutto dal fatto che la mancata tenuta del conto è un motivo per il quale l'amministratore può essere revocato per giusta causa.

L'ultimo gruppo di attribuzioni riguardanti l'amministratore è quello relativo agli obblighi di tipo giudiziale. Questi si riferiscono alle varie forme di rappresentanza che vedono l'amministratore come principale parte interessata. L'amministratore ha, infatti, (come vedremo più specificatamente nei prossimi paragrafi) il potere di rappresentanza sostanziale del condominio. "Deve stipulare i contratti che sono necessari per la gestione del condominio e che sono deliberati dall'assemblea dei condomini, siano essi pattuiti con aziende pubbliche, quale l'azienda per la fornitura dell'acqua, o con aziende private, quali un'assicurazione o un'impresa edile o, ancora, con professionisti, quali un ingegnere per la direzione dei lavori di manutenzione di una parte dell'edificio o un avvocato per la difesa giudiziaria del condominio"[37].

Oltre alla rappresentanza appena descritta, l'amministratore ne esercita anche altre di tipo processuale. Si possono citare, a tal proposito, la rappresentanza nella mediazione extraprocessuale e la rappresentanza in giudizio (sia nelle liti passive,

---

[36] Come sostiene GUIDA G., *op. cit*., pag. 293.

[37] TORTORICI G. V., *La rappresentanza processuale passiva dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2011, pag. 357.

che in quelle attive[38]). Altri obblighi giudiziali attribuiti all'amministratore sono infine: la ricezione degli atti di notifica dai condomini per la manifestazione del dissenso alle liti[39], la comunicazione ai condomini delle citazioni e dei provvedimenti contro il condominio che abbiano contenuto che esce dalle sue attribuzioni e, infine, l'obbligo di dare notizia della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali[40].

Come si è potuto vedere, la nuova riforma prevedere per colui il quale gestirà il condominio una serie enorme di attribuzioni molto complesse, gestibili in modo "competente" solo da soggetti professionisti, che si dedichino, appunto "professionalmente", all'attività di gestione del condominio e che potranno essere, come visto, anche società. Non v'è dubbio, infatti, sul fatto che le attribuzioni appena elencate possano essere svolte anche da società, ovviamente attraverso l'operato di persone "fisiche", partecipanti alle stesse[41]. Che l'amministratore sia persona fisica o giuridica, però, per essere nominato, dovrà essere in possesso di determinati requisiti.

Questi saranno esaminati nel prossimo paragrafo. Tale ricerca servirà poi per procedere con l'indagine sui tipi di società alle quali è concesso di ricoprire il ruolo di amministratore di condominio.

---

38 Le liti passive sono quelle in cui la causa è promossa contro il condominio, viceversa le liti attive hanno il condominio come parte promotrice.

39 I condomini hanno, infatti, il diritto di chiamarsi fuori dalle cause messe in piedi dal condominio.

40 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit*. pag. 61.

41 Per il mantenimento del rapporto fiduciario (vedi capitolo primo).

5. *I requisiti per la qualifica di amministratore di condominio*.

Come si è visto, l'amministratore di condominio, per svolgere il suo incarico, dovrà essere in grado di adempiere a tutti i compiti previsti dalla legge[42], gestendoli con la massima diligenza e accuratezza nonché ovviamente, in buona fede. Non è però concessa a chiunque la possibilità di essere nominato amministratore di condominio. La riforma ha, infatti, oggi identificato dei requisiti che dovranno essere posseduti dal soggetto amministratore.

Fino a ieri, la situazione era però diversa: "chiunque poteva essere nominato amministratore condominiale, paradossalmente anche un'analfabeta, e i tentativi delle associazioni di categoria di istituire un albo professionale erano caduti nel nulla"[43]. Anche oggi la riforma ha preferito eliminare la previsione dell'introduzione di un albo degli amministratori di condominio, ritenendolo un adempimento costoso e non di troppa utilità, vista l'incapacità di garantire un'effettiva maggiore qualificazione professionale degli amministratori[44]. D'altro canto, la riforma ha però identificato dei requisiti formali senza dei quali i soggetti non possono essere nominati. La legge 11 dicembre 2012, n. 220 da, con l'art. 25[45], un elenco puntuale di requisiti e specificatamente dice che, possono svolgere l'incarico di

---

42 L. 11 dicembre 2012, n. 220 in particolare l'art. 10.

43 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit*. pag. 44.

44 Vedi gli atti parlamentari del senato della repubblica, n. 71, pag. 4, dove, per affrontare la tematica della professionalità dell'amministratore di condominio, si rimanda alla riforma organica delle professioni.

45 Che va a integrare le disposizioni per l'attuazione del codice civile, inserendo l'art 71-*bis*.

amministratore di condominio coloro: che hanno il godimento dei diritti civili; che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale prevede la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; che non sono interdetti o inabilitati; il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari.

Come si può notare la riforma detta dei precisi confini per quanto riguarda il soggetto al quale è concesso di amministrare il condominio. Tali confini (almeno quelli visti fin ora) non hanno l'obiettivo di "professionalizzare" la figura dell'amministratore, quanto quello di attestarne l'onorabilità di fronte ai condomini, di garantire agli stessi l'instaurazione di un rapporto di collaborazione, con un soggetto integerrimo, che non sia stato carcerato (salvo l'avvenuta riabilitazione), protestato, interdetto o inabilitato. A garanzia di ciò è previsto inoltre che la perdita di tali requisiti da parte di colui che già operava come amministratore comporta l'immediata cessazione dell'incarico e ciascun condomino può convocare l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore[46].

I requisiti fin qui descritti, come detto, vengono ritenuti come minimali, cioè rappresentano condizioni necessarie perché un soggetto sia nominato

[46] FRACARO M. – PALMIERI G., *op. cit.*, pag. 19.

amministratore, ma non sufficienti perché lo stesso possa anche svolgere tale mansione in maniera professionale. Si è visto, infatti, che l'amministratore di condominio non ha un riconoscimento professionale da parte del sistema ordinistico[47], e perciò tutti possono svolgere detta mansione, anche coloro che non abbiano conseguito alcun titolo di studio.

Si può quindi affermare che i requisiti formali descritti sono necessari perché possano svolgere l'incarico di amministratore di condominio due categorie di soggetti: i condomini che amministrano il condominio in cui abitano, e quanti hanno svolto attività di amministrazione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti all'entrata in vigore della disposizione data dalla riforma[48].

Per i soggetti che, al contrario, vogliano svolgere l'incarico in modo da renderlo il proprio lavoro, andando quindi ad amministrare vari condominii[49], ai requisiti di base ne saranno aggiunti altri che avranno la funzione di rendere più professionale la figura dell'amministratore.

Proseguendo con la lettura dell'art. 25 della riforma, si aggiunge che possono svolgere l'incarico di amministratore coloro che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e che hanno frequentato un corso di formazione

---

[47] Per via dell'assenza di albo professionale dedicato.

[48] Disposizione dettata dall'ultimo comma dell'art. 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

[49] In termini di amministratore di condominio, le norma UNI 10801/1998, considera come amministratore professionale quello che esercita la sua attività in almeno dieci edifici.

iniziale[50], e che svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Dal testo della riforma si evince quindi che l'amministratore che svolga professionalmente tale attività dovrà essere in possesso di un titolo di studio minimo e inoltre dovrà avere specifiche competenze in materia di gestione del condominio. La riforma quindi non lascia che i condominii siano amministrati da soggetti esterni che si improvvisino amministratori ma richiede invece che siano provvisti di un livello scolastico adeguato e di competenze che gli permettano di svolgere nel migliore dei modi, e per tutti gli edifici ed essi assegnati, i loro compiti.

Come visto quindi, i soggetti che intendano svolgere attività di amministrazione in maniera professionale dovranno essere in possesso di altri requisiti inerenti la carriera scolastica e il percorso di formazione professionale che andranno ad aggiungersi a quelli di onorabilità precedentemente citati. Questi soggetti "professionisti" nell'ambito della disciplina del condominio, com'è facilmente intuibile, sono sicuramente più adatti dei semplici abitanti il condominio, a svolgere l'attività di amministrazione, per via della loro preparazione tecnica sulla materia e per la loro continua pratica sul campo essendo, l'amministrazione del condominio, la loro principale attività lavorativa. Anzi, volendo rafforzare il concetto appena espresso, si può dire che ancora meglio sarebbe (soprattutto per condominii di grandi dimensioni o super-condomini) se l'incarico fosse svolto da professionisti

[50] Che già molte associazioni professionali sono abituate a tenere.

veri e propri (commercialisti, avvocati etc…) che oltre ad avere i requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dalla legge abbiano anche un bagaglio molto ampio di competenze in materia contabile, fiscale, civile e penale, tali da poter svolgere con ancora maggiore efficacia le attribuzioni previste[51].

Proseguendo ora con l'esame dell'articolo 25 della riforma, si arriva ad affrontare la tematica che costituisce la tesi dell'elaborato, ossia la ricostruzione della fattispecie della società di amministrazione condominiale. Nel prossimo capitolo si vedrà quindi come la riforma apra esplicitamente la possibilità di svolgere l'incarico di amministratore di condominio alle società e come i requisiti descritti in precedenza siano riferibili anche rispetto alle figure partecipanti alle stesse.

[51] Vedi paragrafo 2.4.

CAPITOLO TERZO

LA SOCIETÀ DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

SOMMARIO: 1. Esigenza della forma societaria nell'esercizio dell'attività di amministrazione del condominio. – 2. L'incarico di amministratore e l'attribuzione alle società: le tipologie societarie ammesse. – 3. Analisi delle figure societarie scelte dal legislatore: i requisiti richiesti all'amministratore applicati alle società. – 4. La dinamica dello svolgimento delle mansioni da parte di una società. – 5. Rappresentanza della società e rappresentanza del condominio. – 6. Natura giuridica dell'oggetto della società di amministrazione condominiale. – 6.1. Una prima ipotesi ricostruttiva: società esercente attività di impresa. – 6.2. *(segue)*: Natura dell'attività: impresa commerciale? – 6.3. Una diversa tesi: società senza impresa – 6.4. L'impostazione conclusiva: la società di amministrazione condominiale quale società esercente attività professionale.

1. *Esigenza della forma societaria nell'esercizio dell'attività di amministrazione del condominio.*

Cominciamo ora ad analizzare il punto focale dello studio e cioè lo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale in forma societaria.

Nel capitolo precedente si è potuto costatare come la figura di amministratore condominiale sia stata arricchita con molteplici nuove attribuzioni e la complessità di queste ultime è aumentata considerevolmente.

"La riforma attribuisce all'amministratore di condominio nuovi obblighi da adempiere sia con riguardo ai presupposti e ai requisiti soggettivi richiesti ai fini dell'espletamento della sua attività professionale, sia con riguardo agli obblighi di formazione professionale costante, sia con riferimento alle necessarie capacità organizzative e gestionali richieste al fine di predisporre al meglio tutti i compiti demandatigli dalla legge, sia infine avuto riguardo alle varie facoltà di iniziativa ed ai vari obblighi di attivazione in presenza di eventuali richieste dei condomini"[1].

Si può dire, insomma, che l'amministratore del condominio, per svolgere pienamente e correttamente il suo incarico, deve possedere tutti i requisiti previsti dalla legge e pensando soprattutto a edifici molto articolati e grandi, dove il numero di condomini è elevato, dovrà essere munito di una minima organizzazione sottostante, in modo da far fronte adeguatamente a tutti gli obblighi e le attribuzioni a lui richieste.

Proprio queste attribuzioni richiederanno che l'amministratore, nella veste delineata dalla riforma, adegui e potenzi la propria struttura organizzativa ai nuovi adempimenti imposti dalla legge. Da qui il favore che il legislatore ha riservato alle

---

[1] CIRLA A., *L'amministratore: un mandatario che deve gestire il condominio nel rispetto della legge*, in *Imm. e prop.*, 2013, pag. 143.

forme societarie di amministrazione, consentendo che l'incarico di amministratore possa essere affidato anche alle società.

"Le esigenze dei condomini aumentano e gli amministratori sono sempre di più chiamati a farvi fronte con impegno e diligenza"[2]. Il fenomeno del condominio è ormai diventato una realtà economica tale da non poter più essere ridotta ad un semplice centro di gestione delle quote riguardanti le spese alle quali i condomini fanno fronte per la conservazione ed il mantenimento dei beni e dei servizi comuni e proprio le responsabilità specifiche che oggi fanno capo all'amministratore in tema di sicurezza e manutenzione degli impianti comuni e di conservazione delle parti strutturali dell'edificio condominiale sono prove concrete di questa concezione.

"Non è un caso che la professione di amministratore di condominio sia da un lato considerata una tra le più emergenti e dall'altro senza dubbio tra le più complesse e impegnative: i servizi che devono essere erogati in favore dei condomini, unitamente agli altri innumerevoli compiti che oggi l'amministratore è chiamato a svolgere necessitano di una precisa organizzazione, di puntualità e di garanzia"[3].

Ecco quindi che, coerentemente con i principi contenuti all'interno della nuova riforma in materia di professioni non-organizzate (e che vedremo nell'ultimo capitolo del presente studio), l'amministratore-società oggi ottenuto un formale

---

[2] CIRLA A., *op. cit.*, pag. 153

[3] Come sostiene CIRLA A., *op. loc. cit.*

riconoscimento all'interno del nostro ordinamento, anche per tutelare gli interessi dei condomini che riceveranno i vari servizi forniti.

La complessità e la numerosità dei compiti che l'amministratore deve svolgere in favore dei condomini giustifica l'attribuzione dell'incarico di amministrare il condominio ad una società, visto che la costituzione di una persona giuridica è indice di una professionalità notevole[4], utile alla gestione delle numerose parti comuni. "Una organizzazione ben strutturata, quale appunto una società, è infatti in grado di meglio far fronte a tutti gli ormai giornalieri incombenti che devono essere svolti dall'amministratore per soddisfare le richieste dei condomini"[5].

Nell'ultimo decennio la materia condominiale è stata oggetto di numerosi interventi da parte del legislatore, dal punto di vista della sicurezza degli impianti ma anche in materia fiscale e per la regolamentazione degli interventi sulle parti comuni. Insomma, per riuscire ad amministrare correttamente un condominio oggi l'amministratore dovrebbe avere un'ampia conoscenza, come già detto in precedenza, di una moltitudine di discipline, dalla legge, all'impiantistica e al riscaldamento, passando per la materia contabile e per quella fiscale fino ad arrivare al come gestire i rapporti lavorativi con i vari dipendenti del condominio. Bisogna inoltre ricordare che gli obblighi dell'amministratore non sono solamente quelli

---

4 CIANCI A.G., *La soggettività dell'amministratore del condominio,* in *Giust. civ.*, 2002, pag. 19.

5 CIRLA A., *op. cit.*, pag. 154.

definiti dal codice civile, ma anche dal regolamento di condominio, dall'assemblea dei condomini nonché dalla legge[6].

I condomini, per altro, non si limitano ad esigere dal proprio amministratore un'elementare rendicontazione delle entrate e delle uscite, ma una contabilità tenuta nel rispetto dei principi contabili e che sia al tempo stesso di facile comprensione, una gestione corretta e trasparente, una conoscenza approfondita delle norme che regolano il condominio, un'erogazione dei servizi continua e regolare e, soprattutto, una grande capacità di predisporre e coordinare gli interventi di tutti i soggetti, tecnici e professionisti, a cui egli deve rivolgersi per far fronte alle svariate necessità del condominio.

Ecco allora che l'attività dell'amministratore assume sempre più una caratteristica "professionale", essendo indispensabili per lo svolgimento della stessa il possesso di specifiche competenze e conoscenze oltre ad una grande capacità di organizzazione piuttosto che una mera superficiale conoscenza degli adempimenti necessari per gestire un condominio.

"È senza dubbio questo il concetto generale che già aveva ispirato la Suprema Corte di Cassazione[7] nello stabilire che anche una persona giuridica può essere

---

[6] REZZONICO S. – TUCCI G., *La nuova guida per amministratori e condomini*, Milano, 2012, pag. 51.

[7] V. Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840. A ciò si può aggiungere che nel nostro ordinamento il rapporto fiduciario ben può coinvolgere addirittura persone giuridiche. Ne è la prova l'esistenza di società fiduciarie il che porta ad escludere che il rapporto di fiducia che deve necessariamente esistere tra amministratore e condominio possa venir oggettivamente meno nel caso di nomina di una società. Quanto

nominata amministratore di condominio, posto che la stima che solitamente viene riposta negli organi personali di amministrazione e di controllo della società, unitamente alla positiva valutazione di altri fattori strettamente collegati all'organizzazione ed al funzionamento della società, si traducono in elementi che, ai fini dell'affidabilità circa l'esatto adempimento di quanto richiesto dall'incarico e l'assunzione di responsabilità per l'operato svolto in esecuzione dell'incarico stesso, collocano sul medesimo piano la persona fisica con la persona giuridica"[8].

Queste osservazioni sono la conferma della legittimità dell'incarico di amministratore di condominio conferito ad una società, trattandosi appunto di un incarico per lo svolgimento di un'attività che, al giorno d'oggi, riesce a raggiungere i risultati richiesti dai condomini solo se svolta non in modo individuale, bensì mediante la costituzione di società, al cui interno ognuno avrà un proprio compito, non ultimo quello di provvedere ad una propria personale formazione in quei precisi settori, tra quelli condominiali, dove è chiamato personalmente ad operare.

---

poi al timore che la nomina di una società possa limitare la tutela risarcitoria del condominio perché limitata al capitale della società, è solo il caso di osservare che la società risponde con l'intero suo patrimonio delle obbligazioni assunte. Non è quindi la qualità del soggetto che fa diminuire la tutela, bensì la quantità del patrimonio del soggetto chiamato ad amministrare.

[8] CIRLA A., *op. loc. cit.*

2. *L'incarico di amministratore e l'attribuzione alle società*: *le tipologie societarie ammesse*.

Come si è visto nel primo capitolo, la figura dell'amministratore del condominio è stata al centro di molte discussioni relative alla sua soggettività. Al termine del percorso evolutivo che si è sviluppato nel corso degli anni, la giurisprudenza e la maggior parte della dottrina hanno giudicato legittimo che questa figura potesse essere ricoperta da una società, considerando, unitamente ad altre varie motivazioni[9], il fatto che, sebbene non vi fossero espliciti riferimenti nella legge a favore di ciò, al tempo stesso non erano presenti, all'interno della stessa, nemmeno proibizioni e divieti espressi.

Con la riforma in esame e le nuove norme codicistiche in materia, la situazione subisce, invece, un vero e proprio capovolgimento. L'articolo 25 della legge 11 dicembre n. 220, infatti, dopo aver descritto i requisiti per la nomina, che abbiamo analizzato nel capitolo precedente, prosegue dicendo che possono svolgere l'incarico anche le società di cui al Titolo quinto del Libro quinto del codice civile.

Il legislatore apre con questa frase ad un ventaglio molto vasto di possibili configurazioni societarie che potrebbero essere utilizzate. Il Titolo quinto del Libro quinto del codice civile comprende, infatti, la quasi totalità delle forme societarie previste dall'ordinamento: le società di persone[10], e le società di capitali[11].

---

9 Vedi cap. 1 paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3.

10 Delle quali fanno parte la società semplice, le società in nome collettivo e in accomandita semplice.

11 Comprendenti la società per azioni, la società a responsabilità limitata e in accomandita per azioni.

Per capire la grande novità delle parole usate dal legislatore, è corretto partire dalla definizione di società. L'art. 2247 del codice civile dice che "Con il contratto di società due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili".

Tale affermazione del codice assume un significato molto importante nel tema in esame: i condomini, dovranno avere a che fare, in caso di nomina di una società, con un ente formatosi attraverso un contratto tra due o più individui[12], che forniscono le proprie prestazioni per il raggiungimento di uno scopo comune[13]: quello di dividere tra di loro gli utili derivanti dall'esercizio della propria attività o dell'attività delle persone che operano sotto la loro direzione.

Gli abitanti del condominio dovranno quindi interfacciarsi con un ente, che rappresenta gli interessi condivisi dalla pluralità dei soggetti che in esso partecipano ed in cui è perseguito uno scopo di lucro.

Mantenendo l'attenzione sulle parole usate dal legislatore, forniamo una rapida descrizione delle società ammesse dallo stesso nella riforma.

Come detto in precedenza, attraverso il contratto di società si realizza una condivisione d'intenti che si concretizza nell'attività dei soci esercitata in comune e

---

[12] Salvo il caso di costituzione per atto unilaterale, su volontà di un unico socio fondatore, previsto per le società di capitali e a responsabilità limitata.

[13] Per l'interesse collettivo che caratterizza il contratto di società si può vedere: GALGANO F., *Le società in genere, le società di persone*[3], in CICU A., MESSINEO F., MENGONI L. (diretto da), *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 2007, pag. 11 ss.

questo significa, in ogni tipo di società, che più persone assumono il rischio di una medesima attività economica. Tale rischio però, non assume le stesse caratteristiche in tutti i casi, ma si manifesta con modalità, che mutano sensibilmente, a seconda dei vari tipi di configurazione societaria.

Da qui, la distinzione nelle varie tipologie previste dal codice civile, e ammesse dal legislatore della riforma: si potranno avere società di amministrazione condominiale sotto forma di società di persone, oppure di capitali.

Le prime sono caratterizzate dalla responsabilità illimitata e solidale dei soci per le obbligazioni sociali[14], dove il socio non rischia solo il denaro o i beni che ha conferito, ma l'intero suo patrimonio. Altra caratteristica tipica di questo modello societario è il potere di amministrazione della società che inerisce direttamente alla qualità di socio. Tale regola, deriva proprio dal fatto che il socio gode di responsabilità illimitata. In queste società, di norma[15], ciascun socio concorre nella direzione dell'impresa sociale, ed esercita le prerogative di "capo dell'impresa"[16].

Le società di capitali hanno invece caratteri in un certo senso antitetici rispetto alle società di persone. Esse sono infatti contraddistinte dalla responsabilità limitata

---

[14] Di tutti i soci, senza eccezioni, nelle società in nome collettivo; con possibilità di patto contrario nelle società semplici; e, limitatamente ad una categoria di soci (accomandatari) nella società in accomandita semplice.

[15] Come noto, ciascun amministratore è necessariamente socio ma non è detto che ciascun socio per forza di cose rivesta pure il ruolo di amministratore.

[16] GALGANO F., *L'impresa e le società*[4], in GALGANO F. (diretto da), *Diritto civile e commerciale*, Padova, 2004, pag. 300.

dei soci, che rischiano quindi solo il denaro o i beni che hanno conferito in società[17]; e da un potere di amministrazione che è dissociato dalla qualità di socio, il socio non è quindi, in quanto tale, amministratore della società. L'imprenditore, in queste società, non è ciascun socio identificato come persona fisica, ma risulta essere la società stessa. La qualità d'imprenditore risulta qui essere "spersonalizzata", ed è riconosciuta alla società unitariamente considerata, esonerando così i soci dagli oneri di responsabilità previsti invece per le società di persone.

Come si è visto il legislatore, nel definire la figura del nuovo amministratore di condominio, ha concesso che tale incarico possa venire svolto da società di vari tipi, ognuna avente le proprie caratteristiche specifiche. A quale fattispecie societaria però, si può adattare meglio l'attività di amministrazione condominiale?

Prima di rispondere a questa domanda, è opportuno ricordare che la nomina di società ad amministratore di condominio, qualsiasi sia la tipologia con la quale la stessa venga costituita, rimane comunque subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla nuova legge[18]. Questi riguardando l'onorabilità e la professionalità personali del soggetto nominato, e dovranno, nel caso delle società, essere posseduti dalle singole figure societarie, che, all'interno delle stesse, svolgono l'attività di amministrazione del condominio.

---

[17] Condizione che vale per tutti i soci delle società per azioni e a responsabilità limitata, e solamente per la categoria dei soci accomandanti nelle società in accomandita per azioni.

[18] Art. 25, l. 11 dicembre 2012, n. 220.

3. *Analisi delle figure societarie scelte dal legislatore: i requisiti richiesti all'amministratore applicati alle società.*

Nel riformare la disciplina del condominio il legislatore ha deciso di prevedere espressamente che l'incarico di amministratore dello stesso possa essere svolto anche da società. Queste potranno essere costituite secondo le varie tipologie previste dal Titolo quinto del Libro quinto del codice civile, potrà perciò trattarsi di società di persone (società semplici, società in nome collettivo o in accomandita semplice) oppure di società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni o a responsabilità limitata).

Qualunque sia la tipologia scelta però, la società per essere nominata a svolgere tale incarico dovrà essere in possesso (o meglio alcune tra le sue figure sociali) degli stessi requisiti previsti per le persone fisiche. L'articolo 25 della riforma, infatti, dopo aver citato le forme societarie ammesse, prosegue dicendo che, nel caso di nomina di società, i requisiti dovranno essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi[19].

Da questa norma si capisce che per una società che voglia svolgere attività di amministrazione di condominio, il possesso dei requisiti di legge dovrà essere in capo a tre figure principali: soci con responsabilità illimitata, amministratori e

[19] In questo punto dell'art. 25 si capisce che la società di amministrazione condominiale è una società che eroga servizi.

dipendenti incaricati allo svolgimento “concreto” delle attribuzioni previste dalla disciplina per l’amministratore di condominio[20].

È interessante notare come il legislatore elenchi tutte quelle figure sociali che, si badi, ove vi siano, siano in possesso dei requisiti previsti. Nella scrittura del testo della legge non si è, infatti, deciso di dare rilievo ai tipi sociali e alle loro peculiarità ma alle persone (figure sociali) che ne contrassegnano l’agire imprenditoriale.

Tale scelta da parte del legislatore è indicativa dell’importanza data all’aspetto fiduciario da sempre caratterizzante il rapporto tra condomini e amministratore e anche se quest’ultimo è una società, e lo svolgimento delle attribuzioni viene demandato ad una pluralità di soggetti, si è cercato di porre in evidenza il fatto che questi sono ognuno in possesso dei requisiti in grado di renderli altrettanti amministratori persone fisiche.

Queste figure menzionate inoltre, nel caso la forma societaria ne richieda la presenza, dovranno essere tutte contemporaneamente, in possesso dei requisiti previsti, sia quelli morali, che quelli professionali.

Questa impostazione assume un carattere di rilievo dal momento che si capisce come l’attività di amministrazione di condominio dovrà essere svolta a 360° dalla società, infatti tutte le figure societarie presenti dovranno essere in possesso dei requisiti previsti per la nomina. Non solo, ma si può desumere anche che il legislatore ha previsto che tutti gli appartenenti ad una determinata categoria

[20] Vedi paragrafo 4.

all'interno della società debbano possedere i requisiti. Questa regola ha lo scopo di identificare la società come un "unico" grande amministratore di condominio, in grado di svolgere le attribuzioni e di rispondere agli obblighi previsti dalla normativa e che all'esterno (nei confronti dei condomini) figuri come "l'amministratore".

Di conseguenza, dovranno avere i requisiti *tutti* i soci illimitatamente responsabili, *tutti* coloro i quali ricoprono all'interno della società il ruolo di amministratore e, infine, *tutti* i dipendenti incaricati allo svolgimento concreto delle mansioni relative l'attività di amministrazione condominiale[21].

La situazione assume una maggiore semplicità nel caso delle società di persone, questo perché, in queste società, il soggetto avente potere di amministrazione è, per definizione anche socio illimitatamente responsabile[22]. Il singolo socio amministratore, in questo tipo di società, è, in quanto tale, investito del potere di amministrazione e rappresentanza e ciò indipendentemente dall'ammontare del capitale conferito e dalla consistenza del suo patrimonio personale[23]. Questi avrà il potere, oltre che di decidere, anche di concludere le operazioni sociali con i terzi[24].

---

21 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit*. pag. 45.

22 In queste società è particolarmente accentuato il rilievo della persona dei soci nell'organizzazione e nel funzionamento della società, nonché il reciproco rapporto fiduciario fra i soci stessi. Ne consegue che la partecipazione sociale è di regola trasferibile solo con il consenso degli altri soci. Questo consenso totalitario è previsto anche per le modificazioni dell'atto costitutivo.

23 CAMPOBASSO G.F., *Manuale di diritto commerciale*[5], Torino, 2010, pag. 130.

24 FACCHIN N., *Commento sub art. 2266,* in GRIPPO G. (a cura di), *Commentario delle società*, Torino, 2009, I, pag. 92.

Nelle società di persone per l'amministrazione condominiale, quindi, il socio/amministratore dovrà essere in possesso, dei requisiti previsti dall'art. 25 della legge 11 dicembre 2012 n. 220. Sarà piuttosto probabile che poi lo stesso provveda, in pratica, all'espletamento delle mansioni salvo che non ci siano dipendenti incaricati, i quali però dovranno essere anch'essi muniti dei medesimi requisiti.

Si capisce, dalla scelta delle parole del legislatore, che le figure societarie sottoposte al possesso dei requisiti, debbano svolgere effettivamente l'attività di amministrazione di condominio, essendo direttamente coinvolti nella realizzazione dell'oggetto sociale per la quale la società è stata costituita.

Prendendo in considerazione le società di capitali, nelle quali i soci sono soggetti a responsabilità limitata per le obbligazioni sociali, e le stesse società sono dotate di autonomia patrimoniale perfetta e di personalità giuridica, le figure che dovranno essere in possesso dei requisiti non saranno i soci, magari interessati al solo investimento nella società ma non operanti nella gestione, ma saranno gli amministratori, ai quali spetta esclusivamente la gestione dell'impresa, dovendo compiere tutte le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale.

Certamente i soci potranno essere anche amministratori della società[25] ed in questo caso saranno perciò chiamati anche a rispondere del possesso dei requisiti per la nomina ad amministratore di condominio.

---

[25] Vedi art. 2380 del c.c. dove si dice anche che l'amministrazione può essere affidata anche a non soci, per cui, letta al contrario, significa che pure i soci stessi possono rivestire l'ufficio di amministratore.

È inteso quindi che i requisiti per la nomina ad amministratore di condominio debbano essere in capo ad un soggetto che, con le proprie decisioni ed il proprio lavoro, svolga effettivamente l'attività di gestione del condominio, attività costituente l'oggetto sociale della società.

Essendo quindi il rapporto tra amministratore e condomini basato sulla fiducia[26] e rispondente alla fattispecie del mandato con rappresentanza, la persona fisica che si rapporterà con gli abitanti dell'edificio, e che al tempo stesso rappresenti una società riconosciuta come amministratore, rivestirà all'interno della suddetta società, un ruolo ben definito per l'attuazione dell'attività sociale, cioè attività di amministrazione condominiale. Dovrà quindi essere socio illimitatamente responsabile/amministratore nelle società di persone; amministratore avente il potere di assumere decisioni che incidono direttamente sull'organizzazione e conduzione dell'impresa sociale[27], nelle società di capitali; ed infine, per tutte le tipologie societarie, dipendente incaricato allo svolgimento della funzione di amministratore delle cose comuni negli edifici. A questi precisi soggetti (se presenti all'interno della società) saranno richiesti i requisiti di moralità e professionalità caratterizzanti la figura dell'amministratore di condominio ed ai quali la stessa è vincolata per poter svolgere l'incarico.

---

[26] GUIDA G., *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2012, 5, pag. 292.

[27] MORANDI P., *Commento* sub art. 2380 bis., in MAFFEI ALBERTI A. (a cura di), *Il nuovo diritto delle società*, Padova, 2005, I, pag. 659.

Le figure appena descritte, se in possesso dei requisiti per la nomina ad amministratore di condominio, legittimeranno, in maniera consequenziale, la nomina della società che rappresentano e per la quale prestano servizio. La gestione del condominio però, fatta in forma societaria, presenta dei caratteri di complessità, derivanti proprio dal fatto stesso di essere svolta da un soggetto giuridico amministrato da persone fisiche.

Ci saranno quindi alcune tematiche di rilievo, che dovranno essere affrontate per capirne i risvolti pratici e che si analizzeranno nel prossimo paragrafo.

4. *La dinamica dello svolgimento delle mansioni da parte di una società*.

L'amministratore di condominio è una figura necessaria per la corretta gestione delle cose comuni e per la regolazione dei rapporti intercorrenti tra gli abitanti dell'edificio, i condomini, che devono utilizzare comunemente alcuni beni, servizi e luoghi dello stabile condominiale. L'attività di amministrazione può essere svolta, oltre che dalle persone fisiche, anche da società configurate nelle tipologie previste dal Titolo quinto del Libro quinto del codice civile, cioè in forma di società di persone (società semplice, in nome collettivo, o in accomandita semplice), o di capitali (società per azioni, a responsabilità limitata o in accomandita per azioni).

Perché a queste società possa essere affidato, attraverso la nomina da parte dell'assemblea dei condomini, l'incarico di svolgere l'attività di amministrazione del

condominio, i requisiti previsti della riforma[28] dovranno essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, degli amministratori e dai dipendenti incaricato allo svolgimento delle funzioni di amministratore nei condominii presso i quali la società presta i suoi servizi.

Nel momento in cui i condomini, attraverso l'assemblea, attribuiscono la nomina di amministratore del condominio in cui abitano ad una società, si mettono in rapporto con un soggetto collettivo, il quale poi dovrà affidare volta per volta il concreto svolgimento delle mansioni alle persone fisiche, facenti parte l'ente collettivo stesso. Saranno queste persone che svolgeranno formalmente le attribuzioni tipiche previste per l'amministratore, rispondendo però della responsabilità sia nei confronti dei condomini che della società per la quale operano.

Le attività che l'amministratore di condominio è chiamato per legge a svolgere non richiedono più, infatti, una sua personale prestazione, ma solo gli impongono di assumersene la responsabilità. Il condomino, in buona sostanza, non pretende che il rendiconto della gestione sia personalmente redatto dall'amministratore, ben potendo tale incombente essere svolto da qualche suo collaboratore: l'importante però è che venga redatto nel rispetto dei principi contabili e di trasparenza. Ciò significa che il condomino, più che fidarsi della persona dell'amministratore (intendendo come fiducia la mera conoscenza personale dell'amministratore persona fisica), confida nell'esatto adempimento da parte di costui dei compiti che la legge

[28] Art. 25 l. 11 dicembre 2012, n. 220

gli impone di svolgere per la gestione del condominio: la sua scelta quindi viene condizionata, piuttosto che dalla personale capacità dell'amministratore, dall'organizzazione operativa che questi è in grado di mettere in campo al fine di amministrare correttamente il suo condominio[29]. Ecco allora che oggi il mandato conferito all'amministratore ha perso quel carattere personale che prima innegabilmente lo caratterizzava, quando cioè l'amministrare un condominio richiedeva solo una capacità nel fare i conti ed una cristallina onestà nel maneggiare i soldi altrui.

Gli incarichi e le attribuzioni previste per la società esercente amministrazione di condominio verranno quindi conferiti, di volta in volta, ai soggetti operanti all'interno della stessa società, siano questi i soci, gli amministratori o i dipendenti della stessa, tutti, in ogni caso, accumunati dal possesso dei requisiti morali e professionali, obbligatori per la nomina.

Questi soggetti, essendo appartenenti alla società nominata per l'incarico, avranno anche una duplice funzione di rappresentanza: da un lato sarà, infatti, rappresentante, con la società, del condominio in quanto amministratore dello stesso e, dall'altro, rappresentante della società amministratrice (se socio amministratore) nei confronti dei condomini/clienti e degli eventuali terzi.

---

[29] CIRLA A., *op. cit.*, pag. 154.

Tali soggetti quindi, incaricati dalla società nominata amministratrice, dovranno svolgere l'effettiva attività di amministrazione del condominio come addetti della società stessa.

Si può dire, in un certo senso, che avviene una doppia attribuzione dell'incarico: i condomini, attraverso la delibera di nomina, assegnano l'incarico alla società, la quale esercita l'attività di amministrazione attraverso la coordinazione del lavoro delle persone fisiche, a loro volta professioniste nell'ambito del condominio, che al suo interno operano.

A tal proposito è giusto aprire una parentesi riguardante il caso di società di amministrazione condominiale costituite come società tra professionisti protetti da albo e che analizzeremo in maniera più approfondita nell'ultimo capitolo dello studio.

In queste società l'incarico attribuito dai condomini viene poi esercitato dal singolo professionista socio della società. Questo soggetto[30] rimarrà libero di accettare, o meno, l'esecuzione dell'incarico che la società ha assunto nei confronti dei condomini e, in caso accetti, potrà eseguire le prestazioni con autonomia e indipendenza[31]. Chiaramente, è opportuno specificare che i condomini potranno, nel momento della nomina alla società, anche designare specificatamente l'incaricato o gli incaricati, "persone fisiche", con le quali dovranno e vorranno rapportarsi durante

[30] Che per la legge sul condominio, come si è visto, potrà essere un socio a responsabilità illimitata, un amministratore oppure un dipendente incaricato allo svolgimento delle funzioni di amministratore condominiale.

[31] MARASA' G., *I confini delle società tra professionisti*, in *Società*, 2012, pag. 403.

l'anno di mandato e se dovesse mancare tale specifica designazione, il nominativo del socio professionista (protetto da albo per legge) scelto autonomamente dalla società tra professionisti nominata amministratrice dovrà essere previamente comunicato per iscritto ai condomini[32].

Tornando alle dinamiche generali caratterizzanti il rapporto condomini-società, si può vedere che si realizza per le società di amministrazione condominiale, una concreta messa in atto dell'attività di gestione del condominio, attraverso un'erogazione della prestazione riguardante le attribuzioni e gli obblighi previsti dalla riforma da parte dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge e che siano quindi in grado di svolgere professionalmente l'attività.

Soffermiamo ora l'attenzione sull'aspetto riguardante le dinamiche di rappresentanza che investono la società di amministrazione condominiale, considerando come rappresentanza sia quella del condominio che quella della società.

5. *Rappresentanza della società e rappresentanza del condominio*.

Come visto in precedenza, l'attribuzione dell'incarico di amministratore di condominio ad una società comporta lo svolgimento delle mansioni specifiche da

[32] Questa impostazione è prevista dalla nuova riforma degli ordini professionali e società tra professionisti, precisamente all'art. 10, comma 4, l. 12 novembre 2011, n. 183.

parte dei soggetti incaricati che operano all'interno della società, i quali dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dall'art 25 della legge[33].

La società avrà la rappresentanza del condominio per il quale erogherà i servizi di gestione delle parti comuni, in quanto nominata mandatario amministratore dello stesso. Cosa di particolare rilievo in questo concetto è che, al tempo stesso, i soggetti che svolgono attività di amministrazione condominiale agiranno rappresentando la società amministratore di condominio per la quale prestano i propri servizi intellettuali.

Per riuscire a capire questo aspetto peculiare è di primaria importanza dare una definizione di rappresentanza così come espressa all'interno del codice civile[34].

Il potere di rappresentanza si può definire come la facoltà di un determinato soggetto di agire nei confronti di terzi in nome della società[35] concludendo atti aventi validità di legge. Quindi affinché un diritto acquistato da un amministratore o un'obbligazione da questo assunta possa qualificarsi come diritto o obbligazione sociale, è necessario che questo sia investito del potere di agire in nome e nell'interesse della società.

Si può dire che mentre il potere di amministrazione riguarda l'attività amministrativa interna, la fase cioè decisoria delle operazioni sociali, il potere di

---

33 L. 11 dicembre 2012, n. 220.

34 La norma di riferimento è l'art. 2266 c.c.

35 FACCHIN N., *op. cit.*, pag. 91.

rappresentanza riguarda invece l'attività amministrativa esterna, la fase di attuazione con i terzi delle operazioni sociali[36].

Come si può capire, questa definizione può essere utilizzata in entrambe le direzioni per la figura della società di amministrazione condominiale: questa è infatti mandatario con rappresentanza dei condomini nei confronti dei terzi per gli atti messi in atto per la gestione del condominio, al tempo stesso gli amministratori della società di amministrazione del condominio, sono rappresentanti della stessa nei confronti dei condomini o dei terzi con i quali l'amministratore/società si interfaccia.

Volendo partire da quest'ultimo punto, senza dilungarsi troppo nel discorso, è bene dire che la rappresentanza della società spetta a ciascun socio amministratore nelle società di persone, e, in via esclusiva, agli amministratori nelle società di capitali, insieme con il potere di gestione dell'impresa sociale[37]. Tale potere infine "si estende a tutti gli atti che rientrano all'interno dell'oggetto sociale"[38], che, nel caso della società in esame in questo studio, è attività di amministrazione del condominio[39].

---

36 CAMPOBASSO G.F., *op. cit.*, pag. 150.

37 BRUNO G., *Commento sub art. 2384,* in FAUCEGLIA G. – SCHIANO DI PEPE G. (a cura di), *Codice commentato delle S.p.a.,* Torino, 2007, pag. 655.

38 FACCHIN N., *op. loc. cit.*

39 Per le società per azioni e a responsabilità limitata invece la rappresentanza è generale (art. 2384 c.c.), questo significa che l'oggetto sociale per queste società continua a rappresentare un vincolo al potere decisionale degli amministratori ma non costituisce più un limite legale al potere rappresentativo. A tal riguardo v. CALANDRA BUONAURA V., *Il potere di rappresentanza degli amministratori di società per azioni,* in ABBADESSA P. – PORTALE G. B. (a cura di), *Il nuovo diritto delle società,* liber amicorum Gian Franco Campobasso, Torino, 2006, pag. 660.

Si capisce quindi come gli amministratori possano concludere contratti con i condomini che scelgano la società per amministrare l'edificio: in altre parole, una volta contattata, la società potrà, attraverso gli amministratori che ne hanno la rappresentanza, accettare l'incarico.

Tornando invece al primo punto, la società di amministrazione condominiale avrà la rappresentanza dei condomini nei confronti dei terzi con i quali il condominio dovrà entrare in contatto. Tale potere di rappresentanza è sancito dall'art. 1131 c.c., norma imperativa e quindi di tipo inderogabile, di conseguenza non può subire limitazioni né per delibera assembleare né per volontà dello stesso amministratore[40]. Con l'accettazione dell'incarico l'amministratore viene investito del potere di rappresentanza negoziale dei condomini[41]. Nel caso quindi il condominio abbia bisogno di interventi di manutenzione su delle parti comuni, l'amministratore potrà, su indicazione dei condomini, richiedere all'impresa (scelta dagli stessi condomini con delibera assembleare) di dare seguito ai lavori di riparazione o ristrutturazione necessari. Tale accordo avrà validità in quanto l'amministratore rappresenta il condominio. Questa rappresentanza dell'amministratore si esplica in tutte le attività di gestione del condominio e tale

---

40 FRACARO M. – PALMIERI G., *Il nuovo condominio*, Milano, 2012, 24.

41 A tal riguardo TORTORICI G. V., *La rappresentanza processuale passiva dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2011, pag. 356, specifica che l'amministratore rappresenta tutti i condomini, compresi quelli che erano assenti all'assemblea in cui è stato nominato e, persino, quelli che hanno votato contro la sua nomina o la sua riconferma, nonchè quelli subentrati per acquisto *inter vivos* nella compagine condominiale nelle more della gestione annuale.

potere di intervento gli permane, anche se già decaduto, sino a che non venga sostituto dal nuovo amministratore.

Fin qui si è parlato solamente di rappresentanza di tipo negoziale ma esiste un'altra forma di rappresentanza importante nell'ambito delle dinamiche societarie: quella processuale.

Seguendo quindi lo stesso schema usato in precedenza, partiamo col dire che gli stessi soggetti che hanno rappresentanza all'interno della società di amministrazione condominiale per gli atti compiuti in nome della stessa società nei confronti dei condomini o dei terzi, possono agire ed essere convenuti in giudizio per la società[42]. Ai soci amministratori delle società di persone e agli amministratori delle società di capitali[43] che facciano attività di gestione del condominio, spetta quindi rappresentanza processuale attiva e passiva della società[44].

Questa società però, proprio per la natura dell'attività che svolge, è anche rappresentante dei condomini a favore dei quali presta i propri servizi. Essendo nominata amministratrice dell'edificio, e qui arriviamo al secondo punto, la società di amministratore condominiale possiede, infatti, la rappresentanza in giudizio del condominio sia contro i condomini che contro i terzi[45].

---

42 FACCHIN N., *op. cit.*, pag. 93.

43 Per la rappresentanza processuale delle società per azioni v. BRUNO G., *Commento sub art. 2384*, in FAUCEGLIA G. – SCHIANO DI PEPE G. (a cura di), *Codice commentato delle S.p.a.*, Torino, 2007, pag. 660.

44 CAMPOBASSO G.F., *op. cit.*, pag. 259.

45 REZZONICO S. – TUCCI G., *op. cit.*, pag. 52.

La rappresentanza processuale dell'amministratore si giustifica essenzialmente per consentire al condominio di costituirsi ritualmente in ogni azione giudiziaria. "Laddove, infatti, non esista l'amministratore, l'eventuale atto di citazione di un terzo deve essere notificato a tutti i condomini indistintamente, non essendovi un soggetto unico legittimato passivo per il condominio"[46].

La rappresentanza giudiziale della società amministratore del condominio sarà esercitata dai soggetti delegati sia nelle cause interne, contro dei condomini dello stabile, sia in quelle contro altre persone fisiche o giuridiche (si pensi all'impresa citata nell'esempio precedente che abbia eseguito malamente i lavori di manutenzione).

La rappresentanza processuale viene assunta sia nelle liti passive (dove la causa è promossa contro il condominio) che in quelle attive (causa promossa dal condominio). Nelle prime la rappresentanza dell'amministratore-società non ha limiti[47], nelle seconde invece è automatica solo nei limiti delle attribuzioni a lui conferite per legge[48].

---

46 TORTORICI G. V., *op. cit.*, pag. 357.

47 A tal riguardo le Sezioni Unite della Cassazione (6 agosto 2010, n. 18331 e n. 18332) hanno fissato il principio secondo cui l'amministratore può costituirsi in giudizio e impugnare una sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione dell'assemblea, purché ottenga la necessaria ratifica del suo operato in seguito, da parte dell'assemblea stessa.

48 Art. 10, l. 11 dicembre 2012, n. 220.

Infine, è doveroso ricordare che tutto quanto sopra osservato, tuttavia, non priva i singoli condomini del potere di agire autonomamente a difesa dei loro diritti, né impedisce loro di intervenire in un giudizio già radicato contro il condominio[49].

Dopo aver capito le figure di riferimento per la società di amministrazione condominiale e come queste figure agiscano in nome della società e al tempo stesso in nome dei condomini abitanti l'edificio, è ora necessario, per comprendere come si configuri la fattispecie della società per l'amministrazione del condominio, classificare l'attività di amministrazione condominiale, cercando di ricondurla a una categoria prevista dal codice civile o da altra fonte normativa. Questo permetterà, successivamente, di effettuare un'importante collegamento: quello con la riforma delle professioni intellettuali.

6. *Natura giuridica dell'oggetto della società di amministrazione condominiale.*

Per poter inquadrare la società di amministrazione condominiale all'interno di una disciplina specifica, è necessario riuscire a classificare l'attività da essa esercitata.

Abbiamo visto, lungo lo svolgimento del percorso fin qui intrapreso, che le attribuzioni previste per l'amministratore dal testo della riforma sono molto numerose e complesse. Tali compiti riguardano una moltitudine di diversi ambiti disciplinari, dalla contabilità all'area fiscale, passando per le varie attività che

[49] TORTORICI G. V., *op. loc. cit.*

concernono l'ordinaria amministrazione sulle cose comuni e la conduzione dei momenti assembleari della vita condominiale. Oltre a queste, bisogna ricordare che il regolamento condominiale o una delibera assembleare possono attribuire all'amministratore poteri e compiti diversi e più ampi rispetto a quelli contemplati nella disposizione codicistica in questione[50] e questo comporta un ulteriore incremento dei compiti e delle responsabilità dell'amministratore.

Proprio per la numerosità delle attribuzioni svolte dall'amministratore e per la loro complessità, si è pensato di richiedere allo stesso il possesso di alcuni requisiti di professionalità[51], in aggiunta ai requisiti "base" di moralità che sono ritenuti necessari per poter conseguire la nomina da parte dell'assemblea. Questi requisiti sono stati introdotti dalla novella proprio per dare un taglio più professionale alla figura dell'amministratore condominiale, figura che al giorno d'oggi è assai diffusa.

Tema dello studio in esame è però quello di ricostruire la fattispecie della "società" di amministrazione condominiale, dal momento che, come abbiamo visto, tale conformazione è espressamente prevista nel testo della riforma del condominio da poco emanata.

Punto cruciale ora per capire quale tipo di società meglio si addica a svolgere questo ruolo è quello di classificare l'attività di amministrazione del condominio. La

---

50 RIBALDONE M., *I poteri dell'amministratore in materia contrattuale, in Imm. e prop.,* 2008, 5, pag. 285.

51 Per i requisiti morali e professionali richiesti vedasi paragrafo 5 cap. 2.

domanda alla quale si cercherà di rispondere è: che attività svolge la società che gestisce il condominio?

Per rispondere a questa domanda non si può non cominciare dall'analisi dell'oggetto sociale (ovvero lo "scopo-mezzo", ciò che i soci si ripropongono di fare, onde raggiungere lo "scopo-fine" rappresentato dalla divisione degli utili) della società di amministrazione del condominio posto che, nell'ambito della disciplina societaria, esso rappresenta l'attività economica svolta[52].

Si reputa che l'oggetto sociale possa essere costituito da più attività, e che "accanto ad una o più attività principali ve ne possano essere di strumentali ed accessorie purché non si arrivi ad una sua totale indeterminatezza"[53].

Per altro, si ricordi che l'oggetto sociale, ai sensi dell'art 2328 del codice civile, deve ricondursi ad un'attività e non ad una o più tipologie di atti[54]. Essendo quindi un'attività, questa componente dell'atto costitutivo dovrà essere descritta come tale, a prescindere dalle singole tipologie di atti idonei o strumentali ad integrarla[55]. Questo fatto spiega perché nella sua descrizione un certo grado di genericità, oltre ad essere normale, sia anche necessario.

---

[52] Si consideri che nella fattispecie specifica, l'amministrazione del condominio, si tratta di attività svolta con "metodo economico", cioè produttiva di nuova ricchezza, secondo modalità che consentano quanto meno la copertura dei costi con ricavi superiori o uguali alle spese, conseguendo un profitto.

[53] NTUK E. L., *Commento sub art. 2328,* in COTTINO G. – BONFANTE G. – CAGNASSO O. – MONTALENTI P. (a cura di), *Il nuovo diritto societario,* Milano, 2009, pag. 63.

[54] TASSINARI F., *Commento* sub artt. 2326 - 2328, in MAFFEI ALBERTI A. (a cura di), *Il nuovo diritto delle società,* Padova, 2005, I, pag. 39.

[55] RICHTER M.S., *Commento sub art. 2326,* in MARCHETTI P. – BIANCHI L. A. – GHEZZI F. - NOTARI M. (a cura di), *Commentario alla riforma delle società,* Milano, 2005, pag. 109.

“Si può dire che è la medesima dimensione organizzativa della società a imporre che il grado di precisione dell’oggetto sociale si collochi necessariamente in una fascia intermedia tra l’assoluta determinazione e la più ampia determinabilità”[56]. La prima non è consentita perché rischierebbe di comprimere il potere gestorio degli amministratori; la seconda al pari non può essere ammissibile perché potrebbe spostare al di fuori delle competenze degli organi sociali scelte proprie di questi e perché comunque, non rispetterebbe il carattere formale del procedimento per cui l’atto costitutivo acquista la sua rilevanza organizzativa.

“L’oggetto sociale, insomma, può essere anche vasto e diversificato, ma pur sempre determinato e determinabile e pertanto non generico e onnicomprensivo”[57].

Nella fattispecie specifica in esame, proprio perché rappresentante lo scopo/mezzo attraverso il quale raggiungere l’obiettivo della realizzazione di utili da dividere, l’oggetto sociale della società di amministrazione condominiale non potrà che essere la stessa attività di gestione del condominio così come rappresentata dalla riforma nell’elencazione delle attribuzioni previste per la figura dell’amministratore.

Tale attività/oggetto sociale potrà essere presentata nell’atto costitutivo attraverso il dettaglio dei compiti principali previsti dalla legge e di quelli ad essi strumentali, ma sarà pur sempre perimetrata dalla natura dell’incarico di amministratore di condominio e cioè di gestore delle parti comuni in comproprietà tra gli abitanti l’edificio condominiale.

---

56 RICHTER M.S., *op. cit.*, pag. 110.

57 Come precisato da NTUK E. L., *op. cit.*, pag. 66.

Ora che si è definito l'oggetto sociale della società di amministrazione condominiale, e cioè l'attività svolta dalla stessa, si cercherà di capire come quest'attività possa essere classificata. Per svolgere questo percorso sarà opportuno partire da alcune ipotesi base, cercando di volta in volta di trarre le opportune conclusioni al fine di accreditarle o meno.

6.1. *Una prima ipotesi ricostruttiva: società esercente attività di impresa.*

Cominciamo in primo luogo con l'ipotesi di attività di amministrazione condominiale considerata come avente natura di attività d'impresa.

Per studiare questa impostazione è necessario cominciare dalla lettura dell'articolo 2247 c.c. che determina il contenuto specifico del contratto di società: con questo, due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili.

L'elemento dell'esercizio in comune, da parte di due o più persone, di una "attività economica" permette di evidenziare un nesso esistente fra società e impresa: l'esercizio di una attività economica è infatti uno degli elementi tanto della nozione legislativa di "imprenditore"[58] quanto di quella di società. Rispetto alla definizione di imprenditore quella di società presenta un elemento in più, dato dal fatto che l'attività economica è esercitata, in comune tra loro, da più soggetti.

[58] V. art. 2082 c.c. che recita: "È imprenditore chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi" e l'art. 2247 che dispone che "Con il contratto di società due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di un' attività economica allo scopo di dividerne gli utili".

Tale concetto, nel caso l'attività esercitata sia attività d'impresa, è ciò che fa delle società altrettante forme di imprese collettive: il contratto di società si presenta quindi, sotto questo particolare aspetto, come vincolo contrattuale che unisce fra loro più persone le quali esercitano collettivamente, assumendosi i relativi rischi e le conseguenti responsabilità, una medesima attività d'impresa[59].

Se si intende per "organizzata" l'attività che viene svolta mediante l'utilizzo di strumenti preordinati al fine, consistenti in mezzi materiali e/o risorse umane, si comprende come nella concezione della società come organizzazione (per l'esercizio di un'attività economica) si determini un'assonanza fra imprenditore e società tale da far assumere all'organizzazione il ruolo di un requisito comune che già di per sé caratterizza l'imprenditore individuale e che è presente anche nella società quale soggetto economico collettivo[60].

Partendo da questo concetto, se si assume che sia nel caso di impresa che nel caso di società vi sia un'attività organizzata, il problema del rapporto tra le due definizioni resta, di conseguenza, il requisito della professionalità, nel senso che l'attività svolta dalla società non debba essere casuale od occasionale, ma sistematicamente svolta pur senza continuità né esclusività[61].

---

59 GALGANO F., *op. cit*., pag. 268.

60 DI SABATO F., *Società in generale Società di Persone*, in PERLINGIERI P. (diretto da), *Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato*, Napoli, 2005, pag. 27.

61 A tal riguardo si pensi ad esempio alle imprese stagionali o al lavoratore subordinato a tempo parziale che esercita anche un'attività d'impresa.

Prima di passare ad analizzare quest'ultimo punto, che si esaminerà in seguito[62], facciamo un passo indietro e torniamo ad indentificare l'attività d'impresa attraverso i contenuti che la contraddistinguono.

L'esercizio dell'impresa in forma societaria è caratterizzato proprio dalla natura dell'attività svolta che, per essere considerata attività imprenditoriale, deve essere finalizzata alla produzione o allo scambio di beni o servizi di vari tipi. È, in breve, attività produttiva (in senso lato) di nuova ricchezza ed irrilevante è invece la natura dei beni o dei servizi prodotti o scambiati[63] ed il tipo di bisogno che essi sono destinati a soddisfare[64].

Si capisce quindi da questa impostazione che l'attività d'impresa deve generare, attraverso un'organizzazione di risorse materiali e umane, un valore aggiunto per la collettività in termini di beni collocabili sul mercato e di servizi usufruibili da una molteplicità di possibili utenti, che sia svolta da un singolo imprenditore o, viceversa, da più soggetti legati da un vincolo societario[65].

Guardando quest'ultimo punto non sembra però facile riuscire ad associare l'amministrazione del condominio ad attività d'impresa così come appena identificata. Per continuare su questa impostazione è bene scendere maggiormente

---

62 V. paragrafo 6.3.

63 Discorso a parte è quello fatto per le professioni intellettuali.

64 CAMPOBASSO G.F., *op. cit.*, pag. 12.

65 A rafforzamento di questa espressione sta l'esclusione dell'attività di mero godimento; attività cioè che non dà luogo alla produzione di nuovi beni o servizi. Il soggetto esercente questa attività non è considerato imprenditore in quanto non produce nuove utilità economiche ma si limita a godere i frutti dei propri beni: infatti si applica la disciplina della comunione, come ci dice l'art. 2248 c.c.

nel dettaglio analizzando un connotato particolare dell'attività d'impresa e cioè la "commercialità".

6.2. *(segue): Natura dell'attività: impresa commerciale?*

Continuando nell'ipotesi di inquadramento dell'attività di amministrazione del condominio quale attività d'impresa, proviamo a capire se questa possa essere attività commerciale o meno[66].

Sono "società commerciali" quei tipi di società esercenti attività tra quelle definibili come "commerciali" sulla base dell'art. 2195 del codice civile.

Più nel dettaglio, all'interno di questo articolo[67], sono elencate le attività di tipo commerciale che precisamente sono: attività industriale diretta alla produzione di beni e servizi; attività intermediaria nella circolazione dei beni; attività di trasporto per terra, acqua o aria; attività bancaria o assicurativa; altre attività ausiliarie a quelle appena elencate[68].

Andando a vedere le attribuzioni previste dalla riforma e gli obblighi gravanti sulla figura dell'amministratore di condominio, risulta difficile riuscire a far rientrare l'attività di amministrazione condominiale in uno di questi ambiti. Non è, infatti, sicuramente attività industriale, né di commercio (intendendo con tale

---

66 Essendo evidente che non può trattarsi di attività agricola visto che l'art. 2135 individua delle fattispecie tipiche.

67 Riguardante l'obbligo di registrazione nel registro delle imprese per gli imprenditori commerciali.

68 Tra le attività ausiliarie DE STEFANIS C., *Società tra professionisti e associazioni professionali*[5], Rimini, 2012, pag. 202, cita ad esempio gli agenti di commercio o i mediatori.

termine comune l'intermediazione nella circolazione di beni), né, tantomeno, di trasporto o di credito/assicurazione. In base, quindi, a tale argomentazione, si può dire che la società di amministrazione condominiale non è una società che svolga attività d'impresa di tipo commerciale.

A conferma di questa impostazione si può richiamare, in maniera immediata, la scelta fatta dal legislatore della riforma in parola, con riferimento ai tipi societari ammessi per ricoprire l'incarico di amministratore del condominio. All'art. 25, infatti, troviamo scritto che "possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al Titolo V del Libro V del codice", con ciò intendendo pure la società semplice, società che, per legge, non può essere utilizzata per svolgere attività imprenditoriale di tipo commerciale. Questa scelta del legislatore non può che avvalorare l'impostazione fornita: il fatto, quindi, che l'attività svolta non sia ritenuta commerciale ammette che la società per la gestione del condominio possa essere costituita come società semplice[69]. Se così non fosse stato il legislatore della riforma non avrebbe concesso anche l'utilizzo di questo tipo di società[70].

---

[69] Considerata dalla legge come tipologia societaria residuale, utilizzabile solamente per lo svolgimento di attività non-commerciali.

[70] V. art. 25, l. 11 dicembre 2012, n. 220, dove si dice che "Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice.

Dunque la società di amministrazione del condominio non esercita attività di tipo commerciale[71]. Per esclusione, quindi, si può dire che l'attività in esame dovrebbe rientrare tra quelle ritenute imprenditoriali ma al tempo stesso non commerciali, e di conseguenza esercitabili anche sotto forma di società semplice.

Questo tipo di attività rispecchia la configurazione tipica delle attività agricole che però come evidenziato in precedenza (nota 66), essendo riservate a ben precisi soggetti[72], non possono ovviamente essere associate all'amministrazione degli immobili condominiali.

La conclusione alla quale si arriva da questi passaggi teorici è quindi che la società di amministrazione condominiale non svolge attività d'impresa, dal momento che il suo oggetto sociale, che come abbiamo detto è l'attività di gestione del condominio in senso stretto, intesa come l'insieme delle attribuzioni previste dalla legge, non si può ricondurre né alle attività "commerciali" né a quelle non commerciali e di conseguenza non si può equiparare, in linea più generale, ad attività d'impresa, sebbene sia esercitata economicamente ed in maniera organizzata.

Preso atto di tutto ciò che è stato detto, sarà ora necessario muoversi partendo da un'ipotesi ricostruttiva differente, quella cioè della società di amministrazione condominiale vista come società senza impresa.

---

[71] E di conseguenza non sarà tenuta a sottostare agli obblighi previsti per l'imprenditore commerciale come l'iscrizione nel registro delle imprese, la tenuta delle scritture contabili e le disposizioni sul fallimento.

[72] L'art. 2135 c.c. infatti dice: "È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse".

6.3. *Una diversa tesi: società senza impresa.*

Dopo aver provato ad associare l'attività di amministrazione condominiale all'attività d'impresa, e dopo aver constatato l'incompatibilità di tale ricostruzione, passiamo a un approccio diverso, partendo quindi con un ipotesi totalmente antitetica alla precedente e ragionando sulla società di amministrazione del condominio come società senza impresa.

Grazie a quanto osservato in precedenza, si può dare la definizione di società senza impresa quale società che resta tale per il solo fatto di esercitare un'attività economica organizzata, pur non assurgendo quest'ultima ad attività d'impresa o per la mancanza del requisito di professionalità (è il caso delle società occasionali), o perché, quella svolta non è per sua natura attività d'impresa (ed è il caso delle società esercenti le libere professioni, che restano soggette alle norme sulle società ma non a quelle sull'imprenditore[73]).

Iniziamo con la prima delle due tipologie indicate e vediamo se la società di amministrazione del condominio possa essere società occasionale.

L'art 2247 c.c. menziona uno degli elementi della nozione legislativa di imprenditore: l'esercizio di una attività economica; ma non li menziona tutti, non fa cenno, in particolare, alla professionalità. Il concetto di società si presenta, sotto questo aspetto, più ampio del concetto di impresa collettiva, e si è in presenza di società anche quando l'attività economica svolta in comune non sia

[73] BUONOCORE V., *Le società – disposizioni generali*, in SCHLESINGER P. (diretto da), *Il codice civile commentario*, Milano, 2000, pag. 191.

“professionalmente” esercitata e non sia, quindi, definibile come impresa sulla scorta dell’art. 2082 c.c.

Questo requisito tipico dell’imprenditore implica che l’attività sia esercitata abitualmente e sistematicamente, escludendo, di conseguenza, che siano società con impresa quelle che esercitino solo occasionalmente la loro attività[74].

All’opposto l’art 2247 c.c. ammette che siano società anche le società occasionali ossia costituite per l’esercizio “occasionale” di attività economica, anche solo per un singolo affare, se questo implica lo svolgimento di un’attività[75].

Collegandosi alla condizione appena descritta, affinché esista una società, sia pure occasionale, occorre lo svolgimento di un’attività economica, così come richiesto dall’art. 2247 c.c., non basta quindi l’accordo di più persone per compiere in comune, ed allo scopo di dividerne gli utili, un singolo atto[76], ma sarà richiesto che gli atti siano più di uno e che questi vadano a comporre un’attività rappresentante l’oggetto sociale della società.

Partendo quindi dai presupposti sopra citati pare piuttosto immediata la conclusione che la società di amministrazione condominiale non può essere accostata a società occasionale. La società per l’amministrazione delle parti comuni

---

[74] GALGANO F., *op. cit.*, pag. 21.

[75] GALGANO F., *Le società in genere, le società di persone, le società di capitali, i gruppi di società, il fallimento e le altre procedure concorsuali*[2], in GALGANO F. (diretto da), *Trattato di diritto civile*, Padova, 2010, IV, pag. 9.

[76] Si pensi ad esempio a più persone che si accordano per acquistare, una volta sola, titoli in borsa per dividersi fra loro l’eventuale differenza positiva a fine mese.

degli immobili è infatti per definizione non-occasionale, nel senso che la natura stessa dell'oggetto sociale non prevede che l'attività possa essere svolta saltuariamente ma al contrario impone alla società di adoperarsi sistematicamente per l'attuazione delle attribuzioni previste per legge durante tutto il periodo di carica successivo alla nomina dell'assemblea dei condomini[77].

Inoltre si presume che una società venga costituita per amministrare i condomini proprio in maniera "professionale", garantendo un'organizzazione del lavoro maggiore rispetto al singolo individuo e prendendo in gestione continuamente nuovi condominii (anche contemporaneamente) in modo da tenere costantemente alimentato il proprio business.

Esclusa l'ipotesi di società per l'amministrazione del condominio come società occasionale passiamo infine a considerare l'altra casistica di società senza impresa e proviamo ad associare l'attività di gestione condominiale all'esercizio di professione intellettuale.

6.4. *L'impostazione conclusiva: la società di amministrazione condominiale quale società esercente attività professionale*.

Arriviamo ora ad un'ultima ipotesi con la quale cercare di ricostruire la fattispecie della società di amministrazione del condominio, ipotizzando che

[77] V. art. 9, l. 11 dicembre 2012, n. 220 dove è scritto che "L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata".

l'attività svolta (costituente l'oggetto sociale) sia di tipo professionale e cioè una professione intellettuale vera e propria.

Si è infatti visto nei paragrafi precedenti che tale attività non può essere considerata attività d'impresa alla stregua dell'art 2082 c.c. ma al tempo stesso neanche attività priva del requisito della professionalità com'è il caso della società occasionale.

Procedendo per esclusione, si arriva allora all'attività dei professionisti intellettuali che, come è noto, non è considerata dalla legge quale attività d'impresa[78]. Lo si può ricavare innanzitutto dall'art. 2238, co. 1°, c.c., il quale assoggetta i professionisti intellettuali alle norme sugli imprenditori solo se "l'esercizio della professione costituisce elemento di un'attività organizzata in forma di impresa". È il caso, ad esempio, "del medico che gestisce una clinica privata nella quale opera, o del professore titolare di una scuola privata nella quale insegna"[79].

L'attività professionale, quindi, non può mai diventare attività d'impresa, ma il soggetto che la esercita potrà essere ritenuto, oltre che professionista, anche imprenditore, nel caso eserciti la professione all'interno di una organizzazione complessa di capitale e lavoro che si avvalga di un vasto apparato di mezzi umani e materiali[80].

---

[78] GALGANO F., *op. cit.*, pag. 25.

[79] Come specifica CAMPOBASSO G.F., *op. cit*., pag. 19.

[80] Il confine tra professionista intellettuale e imprenditore è quindi assai labile, dato che i requisiti propri dell'attività d'impresa possono ricorrere tutti anche nell'esercizio delle professioni intellettuali.

Andando ora a considerare le attribuzioni previste per l'espletamento dell'incarico di amministratore condominiale, si nota come queste siano prevalentemente fondate sul lavoro intellettuale di tale soggetto e considerando i ragionamenti fatti fin ora, escludendo cioè che l'attività di amministrazione del condominio possa essere di tipo imprenditoriale o occasionale, si potrebbe allora dichiarare che questa si classifichi come professione intellettuale.

Tale conclusione fa sorgere però alcune problematiche riguardanti in primo luogo la figura del soggetto amministratore di condominio etichettato come "professionista" e successivamente le varie fattispecie in relazione alle quali si può parlare di associazionismo professionale.

La nuova domanda che quindi bisogna porsi è la seguente: l'amministratore condominiale, che sia persona fisica o società, può dirsi oggi professionista intellettuale a pieno titolo?

Oltre alle considerazioni appena osservate fanno propendere per una risposta affermativa altri aspetti. Prima di tutto, il fatto che l'amministratore di condominio esercita un'attività lavorativa che è riconosciuta necessaria dal codice civile quando si è in presenza di un condominio con più di otto condomini, successivamente anche

---

Infatti l'attività dei professionisti è attività produttiva di servizi, di regola condotta con metodo economico e prefiggendosi lo scopo di lucro.

il fatto che per il suo svolgimento l'incarico richiede al soggetto che lo pratica intelligenza e cultura, ed è organizzato per un fine di potenzialità[81].

Tali affermazioni non sono però sufficienti per poter dire con assoluta certezza che l'attività di gestione delle parti comuni negli edifici sia qualificabile come professione intellettuale, partendo dall'importante presupposto che non è previsto alcun albo per la figura di amministratore del condominio rendendo così impossibile il considerarlo come un professionista intellettuale protetto come regolamentato dal codice civile[82].

Come noto, infatti, "l'attività del professionista intellettuale è ordinata nel codice civile nell'ambito della figura del contratto d'opera"[83], qualificato dal carattere strettamente personale della prestazione, almeno per quanto attiene alle professioni c.d. protette, quelle cioè di avvocato, del medico, del dottore commercialista, ecc., per il cui servizio sono necessarie un'apposita abilitazione e l'iscrizione in specifici albi[84].

La protezione per questo tipo di attività intellettuali consiste soprattutto "nella interdizione ad esercitare la professione per chiunque non sia iscritto nell'albo o ne sia stato espulso, e si manifesta, inoltre, nella soggezione degli iscritti al potere disciplinare che gli ordini professionali, considerati per legge quali enti pubblici,

---

81 VASAPOLLO A., *La responsabilità professionale dell'amministratore di condominio per abuso di taluni condomini nell'uso della cosa comune*, in *Resp. civ.*, 2009, 4, pag. 353.

82 Cfr. artt. 2229 ss.

83 DI SABATO F., *op. cit.*, pag. 30.

84 Artt. 2229 ss. c.c.

esercitano sui singoli professionisti a salvaguardia della dignità e del decoro della professione”[85].

Ci sono però altre attività, ugualmente definibili come professioni intellettuali, l’esercizio delle quali non è tuttavia protetto: si pensi, ad esempio, agli agenti di pubblicità, agli esperti di ricerche di mercato o, come nel nostro caso, agli amministratori di condominio. Questi soggetti eseguono prestazioni d’opera definibili, agli effetti dell’art. 2230 c.c., come “prestazioni d’opera intellettuale”, e, se le eseguono professionalmente[86], sono qualificabili come professionisti intellettuali[87].

Che la serie delle professioni intellettuali non si esaurisca nelle professioni protette si desume dagli artt. 2229, co. 1° e 2231 co. 1° c.c.: l’uno lo lascia intendere stabilendo che “la legge determina le professioni intellettuali per l’esercizio delle quali è necessaria l’iscrizione in appositi albi o elenchi”; l’altro ammette l’esistenza di prestatori d’opera intellettuale soggetti alle norme sul contratto d’opera intellettuale e, tuttavia, non obbligati all’iscrizione in albi professionali, allorché stabilisce che “quando l’esercizio di una attività professionale è condizionato all’iscrizione in un albo o elenco, la prestazione eseguita da chi non è iscritto non gli da azione per il pagamento della retribuzione”.

---

85 GALGANO F., *op. cit.*, pag. 26.

86 Vedi sull’argomento il paragrafo 6.3, capitolo 3.

87 GALGANO F., *op. cit.*, pag. 33.

Si capisce come il codice abbia previsto che oltre alle attività protette, regolamentate dagli albi di categoria, possano esserci anche altre attività considerate come intellettuali ma non vincolate all'iscrizione all'interno di uno specifico albo.

Si può quindi, con un immediato collegamento, inserire l'attività di amministrazione condominiale all'interno di questa categoria, dal momento che, come precedentemente affermato, questa attività non è attività di impresa né attività occasionale e si può svolgere attraverso il lavoro prevalentemente intellettuale dei soggetti che la esercitano. Si può, pertanto, classificare come professione intellettuale, seppur non protetta a causa della mancanza di un albo o un ordine di riferimento[88].

Tale impostazione trova conferma anche a livello legislativo dal momento che con la nuova legge 14 gennaio 2013 n. 4, si sono date, come vedremo più approfonditamente nell'ultimo capitolo dello studio, delle nuove disposizioni in materia di professioni non organizzate.

All'interno del testo della legge queste attività vengono definite come attività economiche, anche organizzate, volte alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitate abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o

---

[88] Come già si evinceva in maniera inconfutabile all'interno del disegno di legge della riforma sul condominio degli edifici dove si trova scritto che "si è preferito eliminare la previsione dell'introduzione dell'albo o elenco degli amministratori che costituisce un inutile e costoso adempimento senza peraltro garantire una maggiore qualificazione professionale degli amministratori. Sembra più ragionevole affrontare tale problematica nel contesto della riforma organica delle professioni". Da qui viene spontaneo coordinare con la l. 4/2013 relativa appunto alle professioni non organizzate.

comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile.

Le affermazioni date in precedenza, unitamente con la definizione fornita dalla legge 4/2013 permettono finalmente di classificare l'attività di amministrazione condominiale in esame, che si può quindi definire come professione intellettuale non organizzata a livello ordinistico e disciplinata ai sensi dell'art. 1 co. 2, l. 14 gennaio 2013 n. 4.

Tornando all'articolo 25 della riforma del condominio in esame, si può affermare, quindi, che i soci illimitatamente responsabili, gli amministratori o anche i dipendenti della società in possesso dei requisiti per la nomina di amministratore di condominio, saranno dei "professionisti" esercenti attività professionale così come definita dalla nuova legge 4/2013, in grado di svolgere al meglio l'incarico di amministratore affidatogli dai condomini, ma facenti parte di un soggetto giuridico collettivo che all'esterno sarà visto come "l'amministratore di condominio".

Questo soggetto sarà costituito appositamente per affrontare in maniera migliore e maggiormente organizzata il compito amministrativo attribuitogli, in modo da poter prendere in carico più edifici ed essere in grado di gestirli tutti nella maniera più efficace ed accurata possibile.

Questa società sarà costituita come contratto tra soci che desiderino trarre profitto dall'esercizio di un'attività professionale non organizzata, e questi ultimi potranno o meno essere professionisti intellettuali esperti nella disciplina del

condominio e in possesso dei requisiti di legge, a seconda del tipo societario scelto per lo svolgimento della società. Nel caso ad esempio di srl o spa i requisiti saranno chiesti agli amministratori o ai dipendenti incaricati essendo i soci soggetti a regime di responsabilità limitata per le obbligazioni sociali.

Appurato il fatto che l'attività di amministrazione condominiale è classificata come professione intellettuale non organizzata in albi o collegi, si tratta di capire, analizzando le varie possibilità previste dalla legge, come questa possa essere effettivamente svolta in forma societaria e che tipi di società siano più adatti per il suo esercizio.

CAPITOLO QUARTO

LA SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI PER SVOLGERE L'INCARICO DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

SOMMARIO: 1. Professioni intellettuali e tipologie di associazionismo professionale. – 2. La società per l'amministrazione del condominio come società esercente nuova attività professionale non organizzata. – 3. Vantaggi e svantaggi nell'utilizzo delle varie tipologie societarie. – 4. Un'ulteriore possibilità: la nuova società tra professionisti come società di amministrazione condominiale. – 4.1. *(segue)*: Il percorso di avvicinamento alla nuova società tra professionisti. – 4.2. L'esclusività dell'oggetto sociale della STP e l'attività di amministrazione condominiale.

1. *Professioni intellettuali e tipologie di associazionismo professionale.*

Nel precedente capitolo si è visto come l'attività di amministrazione condominiale possa essere qualificata come professione intellettuale. La società che svolga tale attività avrà come oggetto sociale proprio l'esecuzione delle attribuzioni

previste dalla riforma per l'amministratore degli immobili e quindi l'esercizio di attività economica di tipo professionale.

I soggetti all'interno di questa società per i quali è obbligatorio per legge il possesso dei requisiti, cioè quelli indicati dalla riforma[1], dovranno essere, a seconda della tipologia societaria scelta, soggetti "professionisti" nell'ambito del condominio, in possesso cioè dei requisiti morali e professionali richiesti dall'art. 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 ed esercenti professione intellettuale non organizzata così come definita dall'art. 1 co. 2, l. 14 gennaio 2013 n. 4.

Ciò premesso, nulla vieta che un professionista "protetto", persona fisica, possa fare l'amministratore di condominio, in tal caso, oltre ad avere la qualifica derivante dall'iscrizione all'albo professionale di riferimento, dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti dalla riforma in esame ed elencati precedentemente.

Se però si parla di attività professionale di amministrazione del condominio svolta in forma societaria, possono sorgere delle complicanze, viste le problematiche legate alle professioni protette e alla costituzione di società per l'esercizio delle stesse, ed in particolare gli ostacoli storici e tradizionali all'ammissibilità delle società professionali, rappresentati della mancanza di imprenditorialità nell'esercizio dell'attività professionale, e dalla caratteristica della personalità della prestazione posta in essere dal professionista intellettuale[2].

---

[1] Soci illimitatamente responsabili, amministratori o dipendenti incaricati allo svolgimento delle funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi.

[2] FREZZA G. – BAUCO C. – VALENTE G., *Le società di professionisti*, Milano, 2002, pag. 15.

In primo luogo, perché una società si possa definire “tra professionisti”, dovrà rispettare il vincolo dato dall’oggetto sociale che dovrà essere necessariamente attività professionale in senso stretto, per la cui realizzazione è necessario lavoro di tipo intellettuale.

L’attività professionale dovrà corrispondere con l’oggetto della società e non potrà essere semplicemente un’attività strumentale all’ottenimento di altro oggetto differente. In tal caso, infatti, la società rientrerebbe tra le società tra capitalisti per l’esecuzione di altrui servizi intellettuali[3], dove l’oggetto sociale non è l’esercizio di professione intellettuale ma invece si connota come attività d’impresa nell’ambito dell’interposizione tra quanti domandano servizi intellettuali e quanto offrono il proprio lavoro intellettuale[4]. In altre parole, l’attività professionale non sarebbe più il centro dell’oggetto sociale della società, ma diverrebbe strumentale all’attività d’impresa costituente l’oggetto della stessa, trasformando l’esercizio della professione da servizio fornito ai clienti ad un mezzo per il raggiungimento di un più articolato e diverso scopo.

---

[3] A tal riguardo v. GALGANO F., *Le società in genere, le società di persone*[3], in CICU A., MESSINEO F., MENGONI L. (diretto da), *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 2007, pag. 32 ss.

[4] Dove due o più capitalisti costituiscono una società/impresa avente ad oggetto l’utilizzazione del lavoro intellettuale dei propri dipendenti. L’esempio classico sono le società di “progettazione industriale” (o *consulting engineering*) dove l’attività non può dirsi prestazione intellettuale in senso proprio dal momento che le prestazioni degli ingegneri dipendenti sono solo componenti di una più complessa prestazione organizzata in forma d’impresa della società.

Una volta assodato questo concetto è quindi necessario procedere con ordine, allo scopo di individuare le varie fattispecie in relazione alle quali si può parlare di associazionismo professionale.

In primo luogo, nulla vieta che un incarico professionale sia conferito ad una pluralità di professionisti, sia disgiuntamente che congiuntamente, con la conseguenza che ciascun professionista stipula con il cliente (nel nostro caso gli abitanti di un edificio condominiale) un distinto contratto seppure di contenuto identico ai contratti stipulati dagli altri colleghi. Ovviamente in questo caso non si sta parlando di fattispecie sociale.

Ci sono poi quelle unioni di professionisti che prendono il nome di "società"[5] di mezzi e di servizi, le quali non hanno come oggetto l'esercizio comune della professione, con conseguente creazione di un nuovo soggetto professionale, ma solo lo scopo di permettere ai professionisti che si associano di dividere le spese per i servizi richiesti dall'impianto e dallo svolgimento dello studio professionale[6]. Quest'ultimo è sicuramente una struttura molto più snella e leggera della società[7] ed è una forma già largamente utilizzata, anche tra professionisti operanti nel settore del condominio.

Anche in questo caso, però, non si può parlare di società tra professionisti, per il fatto che l'affidamento dell'incarico non va al soggetto "studio" in quanto tale, ma,

---

5 Anche se il termine società in questo caso è atecnicamente usato.

6 BUONOCORE V., *Le società – disposizioni generali*, in SCHLESINGER P. (diretto da), *Il codice civile commentario*, Milano, 2000, pag. 194.

7 DE STEFANIS C., *Società tra professionisti e associazioni professionali*, Rimini, 2012, pag. 30.

congiuntamente o disgiuntamente, ai professionisti che nello studio operano e agiscono in comunione di mezzi e servizi.

La vera e propria società tra professionisti è quella, quindi, che abbia ad oggetto sociale l'esercizio di una determinata professione, con comunione di spese e di utili fra i soci e che, all'esterno, appaia come il professionista. A differenza delle fattispecie precedenti, in questo caso il contratto è unico e il cliente affida l'incarico ad un soggetto diverso dai singoli professionisti.

Questa forma di società, ritenuta tempo addietro non possibile per via della "spersonalizzazione" della prestazione che avrebbe portato e concessa solo ai soggetti esercenti attività forense attraverso la disciplina della società tra avvocati, è stata da poco riformata con l'art. 10 della legge 12 novembre 2011 n. 183 e vedremo successivamente se, a più amministratori condominiali al tempo stesso professionisti protetti da albo, sia concesso di costituirla per svolgere l'attività di gestione amministrativa dell'immobile condominiale e quali vincoli di forma debba avere.

Per il momento, facciamo però un passo indietro, perché fino ad ora si è parlato solamente di professioni "protette", prevedendo che i soggetti che legalmente le esercitano possano anche essere amministratori professionali di condominio.

Come si è detto però, l'attività di amministrazione del condominio si classifica più propriamente come attività professionale non organizzata e viene di conseguenza regolamentata dalla recente legge 14 gennaio 2013 n. 4.

È quindi possibile l'esercizio di queste neo-riconosciute professioni intellettuali in forma societaria?

Si deve osservare anzitutto che per queste professioni non possono valere quegli ostacoli che, per le professioni protette, si ponevano a monte del problema: principi come quelli dell'esecuzione personale dell'incarico o della retribuzione adeguata al decoro della professione, sicuramente inderogabili per le professioni protette, non possono dirsi altrettanto inderogabili per quelle non protette[8]. Il che equivale a dire che gli esercenti professioni intellettuali non protette, come l'amministratore di condominio, non debbono, necessariamente, regolare il loro rapporto con i clienti-condomini secondo lo schema imposto dal codice civile per le professioni protette; essi possono invece fruire di una maggiore libertà, essendo liberi di adottare altri schemi contrattuali, non importa se implicanti una spersonalizzazione della prestazione[9] o una retribuzione determinata secondo schemi mercantili[10].

L'esercente prestazioni intellettuali non protette (e quindi anche l'amministratore di condominio professionale) può, quindi, sottrarsi alla particolare condizione giuridica assicurata dal codice ai professionisti appartenenti ad albi di categoria, potendo quindi scegliere, per le proprie prestazioni, altre forme di

---

8 GALGANO F., *op. cit.*, pag. 37.

9 Concetto affrontato anche dalle sentenze della cassazione in tema di condominio citate nel primo capitolo.

10 Fermo restando, come dicono FRACARO M. – PALMIERI G., *Il nuovo condominio*, Milano, 2012, 21 ss., che se un amministratore di condominio è iscritto anche ad un albo professionale (architetti, avvocati o commercialisti) può richiedere che sia applicata la rispettiva tariffa.

contratto, e nel caso più professionisti di questo tipo decidano di mettersi in collaborazione fra loro, non ci sarà alcun ostacolo che possa impedire loro di stipulare un contratto sociale.

I prestatori d'opera intellettuale non organizzata che si uniscono in società costituiranno quindi un soggetto nuovo che agli occhi dei clienti (nel nostro caso gli abitanti del condominio) appare come il professionista e che potrà esercitare attività organizzata con finalità economica di tipo professionale ma non protetta.

Per l'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale è quindi possibile, a livello concettuale, lo svolgimento in forma societaria. Vediamo ora, nel prossimo paragrafo, come sono disciplinate dalla legge le nuove professioni intellettuali non organizzate, tra le quali si può ben comprendere l'amministratore di condominio.

2. *La società per l'amministrazione del condominio come società esercente nuova attività professionale non organizzata.*

Come si è detto la professione di amministratore condominiale non rientra tra le discipline per le quali è prevista l'iscrizione in appositi albi o elenchi regolamentati nel sistema ordinistico.

Per questa professione, però, come per molte altre professioni intellettuali non protette presenti nel panorama socio-economico italiano, è prevista da poco una regolamentazione, dettata dalla legge 14 gennaio 2013 n. 4[11].

Questa legge ha proprio l'obiettivo di regolamentare e dare un'adeguata tutela anche alle molte professioni non protette[12] che si sono sviluppate, nel nostro paese, con intensità crescente nel corso degli ultimi anni, professioni che non hanno ottenuto il riconoscimento legislativo e che nella quasi totalità dei casi hanno dato vita ad autonome associazioni professionali rappresentative di tipo privatistico.

Si tratta delle cosiddette professioni non regolamentate o «non protette», diffuse in particolare nel settore dei servizi, che non necessitano di alcuna iscrizione ad un ordine o a un collegio professionale per poter essere esercitate. Nonostante quest'ultima condizione però, queste attività professionali sono contraddistinte da un percorso di formazione e da un'istruzione professionale notevoli, oltre che da un insieme di competenze che le rendono complesse ed articolate.

Tra i casi più famosi e ricorrenti di professioni non organizzate (menzionate all'interno dei lavori preparatori alla legge 4/2013), si trova subito l'amministratore di condominio, seguito dagli archeologi, dai sociologi e dai professionisti nell'ambito di materie molto recenti come i biotecnologi.

---

[11] Pubblicata nella gazzetta ufficiale del 26 gennaio 2013, n. 22 riguardate le disposizioni in materia di professioni non organizzate in ordini e collegi.

[12] Lavori preparatori alla legge 14 gennaio 2013, n. 4, pag. 3.

Si tratta di una serie di categorie intellettuali sempre più importanti e diffuse per le quali il legislatore ha ritenuto necessario istituire una disciplina ed una protezione[13].

All'interno della legge si da una definizione di professione non organizzata in albi o collegi; precisamente, il testo dell'articolo spiega che con tale qualifica s'intende ogni attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente attraverso lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative[14].

Dalla definizione fornita dalla legge si capisce come l'attività professionale non protetta si realizzi attraverso il lavoro intellettuale dei soggetti che la esercitano

---

[13] Quello delle professioni non regolamentate è un fenomeno in cui operano, oltre ai professionisti molto diffusi come gli amministratori di condominio, i tributaristi o i naturopati, anche altri che possono risultare magari sconosciuti ai più, ma che sono destinati ad una rapida diffusione parallelamente allo sviluppo del mercato.

Come si può evincere dai lavori preparatori alla legge 14 gennaio 2013, n. 4, pag. 7 "È in forte ascesa per esempio la professione del *counselor* (circa 2.500 professionisti che, attraverso il dialogo e l'interazione, aiutano le persone a gestire ed a risolvere problemi e a prendere decisioni), quella degli *arterapeuti* (specialisti che utilizzano il linguaggio delle arti con finalità di tipo strettamente terapeutico e riabilitativo) e dei *tecnici emodialisi* (circa mille professionisti che svolgono attività sui pazienti necropatici in dialisi per problemi inerenti la conduzione, il controllo e la manutenzione delle apparecchiature di terapia), senza dimenticare i *clinical monitors* (che accompagnano la sperimentazione del farmaco dal laboratorio al paziente)".

[14] Art. 1, co. 2, l. 14 gennaio 2013, n. 4.

anche se non in maniera totalitaria: si parla, infatti, di lavoro intellettuale abituale e prevalente, nonché di "concorso" dello stesso nello svolgimento dell'attività[15].

Questa definizione presenta le professioni non protette come attività economiche, anche svolte in maniera organizzata rappresentanti vere e proprie professioni intellettuali che, a differenza di quelle regolamentate dagli artt. 2229 e ss. c.c., non sono protette da albo.

La legge al comma 5 dell'art. 1 prosegue poi dicendo che tale professione così descritta potrà essere esercitata in varie forme, tra le quali, oltre alla forma individuale, associata e di lavoro dipendente, troviamo anche la forma societaria[16].

L'attività professionale non organizzata è, infatti, ritenuta libera e fondata sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della

---

[15] Meritevole qui di un'ulteriore riflessione è il confronto tra la figura del lavoratore autonomo (comprendente anche i professionisti intellettuali) e quella dell'imprenditore. L'art. 2222 c.c. identifica il lavoratore autonomo come colui che "si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente"; da ciò emerge come l'elemento organizzativo rappresenti il tratto discriminante il lavoratore autonomo e l'imprenditore, atteso che il primo ne è sprovvisto mentre il secondo deve essere munito di organizzazione di fattori produttivi (cfr. art. 2082 c.c.).
Per questo motivo, e considerando il testo della legge 4/2013 in materia di professioni non organizzate, tra i ragionamenti fatti durante lo sviluppo dello studio è stata presa in considerazione anche un'altra ipotesi ricostruttiva che, sebbene non sembri valevole per il caso di specie, è comunque degna di essere citata: si tratta della visione della società di amministrazione condominiale come "impresa civile". Società, quindi, in grado di fornire servizi intellettuali ed esercente attività d'impresa atipica, non propriamente commerciale né agricola, organizzata in modo imprenditoriale ed avente come oggetto sociale lo svolgimento di professione intellettuale non protetta.

[16] Art. 1 co. 5, l. 14 gennaio 2013, n. 4.

clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista[17], che nel caso in esame sarà la società.

È perciò espressamente previsto che queste professioni, e quindi anche quella di amministratore condominiale, possano essere esercitate in forma societaria, andando quindi a "completare" ed avvalorare la legge 11 dicembre 2012 n. 220 e i concetti espressi in precedenza.

Questa società esercente attività di amministrazione condominiale come professione intellettuale non organizzata alla luce della legge 4/2013, avrà come soci illimitatamente responsabili, amministratori o dipendenti incaricati, persone fisiche a loro volta aventi i requisiti previsti dalla riforma sul condominio.

La nuova legge 14 gennaio 2013, n. 4 sancisce quindi la possibilità di svolgere attività professionale di amministrazione di condominio in forma societaria, dando quindi una conferma alle argomentazioni precedenti e delineando in maniera definitiva la fattispecie in esame.

Il fatto che l'attività di amministrazione condominiale rientri tra quelle regolamentate dalla legge sulle professioni non organizzate a livello ordinistico, permette di riflesso anche alla società per il suo esercizio di essere maggiormente protetta nello svolgimento dell'attività che ne costituisce l'oggetto.

---

[17] Art. 1 co. 4, l. 14 gennaio 2013, n. 4.

I soggetti operanti al suo interno avranno, secondo la nuova legge, una maggiore professionalizzazione e daranno all'esterno, nei confronti dei condomini, una più ampia sicurezza della bontà della prestazione professionale grazie alla regolamentazione attraverso le associazioni di categoria, previste e indicate nella legge stessa.

Queste associazioni, anche nelle forme aggregative previste dalla legge, hanno funzioni di promozione e qualificazione delle attività professionali che rappresentano, nonché di divulgazione delle informazioni e delle conoscenze ad esse connesse e di rappresentanza delle istanze comuni nelle sedi politiche e istituzionali. Inoltre collaborano all'elaborazione della normativa tecnica UNI[18] relativa alle singole attività professionali, attraverso la partecipazione ai lavori degli specifici organi tecnici o inviando all'ente di normazione i propri contributi nella fase dell'inchiesta pubblica, al fine di garantire la massima consensualità, democraticità e trasparenza.

La società di amministrazione condominiale potrà giovare di questa condizione dei suoi soci, amministratori e dipendenti incaricati, ritenuti veri professionisti del settore (anche se non protetti da albo) capaci di fornire una doverosa garanzia di competenza dell'attività professionale svolta intesa non solo come prodotto in sé, ma

[18] Per l'amministratore di condominio, come già detto, la normativa UNI è la numero 10801 del 1998, che presenta tratti di particolare interesse nella previsione della polizza di responsabilità professionale, nell'esclusione di conflitti di interesse con professionisti, imprese o fornitori di servizi del condominio e, soprattutto, nella gestione della documentazione condominiale.

anche come risultato finale di un processo di formazione attento all'aggiornamento continuo[19].

Siamo quindi arrivati ad una definizione chiara e precisa della società di amministrazione condominiale, una società esercente un'attività economica organizzata, che come oggetto prevede l'attività amministrativa di gestione degli immobili condominiali e, quindi, l'erogazione di servizi ai condomini abitanti tali edifici. Questi servizi però, come detto, non sono classificabili alla stregua dell'art. 2195 c.c. ma sono servizi puramente intellettuali, denotando così l'attività svolta come professione intellettuale non organizzata regolamentata dalla nuova legge 14 gennaio 2013, n. 4.

Ora, dopo aver catalogato la fattispecie della società di amministrazione condominiale, vediamo quali siano i pro e i contro nell'utilizzo delle varie tipologie societarie concesse per la sua conformazione, considerando il possesso dei requisiti in capo alle figure societarie previste dalla legge 220/2012.

3. *Vantaggi e svantaggi nell'utilizzo delle varie tipologie societarie*.

Ora che si è data una definizione di società di amministrazione condominiale, è necessario vedere quali alternative abbiano i soci che vogliano intraprendere tale attività economica di tipo professionale. Cioè quali siano i vantaggi e gli svantaggi nelle varie scelte inerenti la tipologia societaria da utilizzare.

---

[19] Lavori preparatori alla legge 14 gennaio 2013, n. 4, pag. 8.

Tenendo ben presente la fattispecie di amministrazione condominiale descritta nei precedenti paragrafi proviamo a analizzare le diverse forme societarie presenti all'interno del Titolo V del Libro V del codice civile e concesse dalla legge sul condominio all'art. 25.

Partiamo quindi dalle società personali, società denotate per la maggiore importanza attribuita alla persona dei soci e per la non titolarità di personalità giuridica, cosa che invece spetta di diritto alle società capitalistiche.

Il legislatore per le società di persone ha negato la personalità giuridica, ma ha concesso alle stesse un'autonomia patrimoniale, seppure imperfetta[20], con l'obiettivo di tutelare sia i creditori sociali che il patrimonio dei singoli soci[21].

Il patrimonio destinato non è dunque del tutto impermeabile rispetto a pretese che non ineriscono l'attività sociale e la responsabilità dei soci per i debiti contratti nell'esercizio dell'attività non è limitata a quanto conferito[22].

Queste società, d'altro canto, sono sicuramente molto più snelle dal punto di vista amministrativo, per le stesse non è infatti prevista un'organizzazione basata

---

[20] Naturalmente, a seconda del tipo prescelto nell'ambito della categoria delle società di persone, esistono differenze notevoli in punto di autonomia patrimoniale, basti solo pensare al beneficio di preventiva escussione che discrimina società semplici e società in nome collettivo.

[21] DE STEFANIS C., *op. cit*., pag. 37.

[22] MORERA U. – OLIVIERI G. – PERASSI M. – PRESTI G. (a cura di), *Il diritto delle società*[3], Bologna, 2009, pag. 24.

sulla presenza di una pluralità di organi e ad ogni socio è quindi riconosciuto il potere di amministrare[23].

La società di persone per lo svolgimento di attività professionale di amministrazione condominiale avrà quindi molti vantaggi: l'eguaglianza dei soci; il potere di amministrazione e rappresentanza spettante a tutti i soci disgiuntamente (salvo diverse dichiarazioni presenti nell'atto costitutivo) il che consente maggiore snellezza nelle decisioni; una particolare rilevanza del "rapporto fiduciario" intercorrente tra i soci[24]; l'assenza di un capitale minimo richiesto per la costituzione.

A queste positività se ne aggiungono altre relative in maniera particolare alla società semplice, nominabile anch'essa amministratore di condominio: può essere costituita sia verbalmente che con scrittura privata ed ogni socio ha diritto a concorrere alla gestione sociale, il che comporta un coinvolgimento molto profondo nella vita della società.

In una società di amministrazione condominiale costituita come società di persone le attribuzioni previste dalla riforma[25] saranno svolte dai soci/amministratori della società dal momento che, essendo illimitatamente responsabili, dovranno essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti per la professione, o

---

23 CAMPOBASSO G.F., *op. cit.*, pag. 130.

24 L'attività personale del socio prevale sul capitale da lui conferito.

25 Art. 10, l. 11 dicembre 2012, n. 220.

tuttalpiù, nel caso ce ne siano, dai dipendenti nella società professionisti nell'ambito del condominio anch'essi.

Certamente da questo punto di vista una distinzione deve essere fatta nel caso di società in accomandita semplice dove le attività di amministrazione e rappresentanza sono riservate esclusivamente ai soli soci accomandatari, dotati di responsabilità illimitata, ma se i requisiti previsti dalla legge 220/2012 sono posseduti dai soci accomandanti questi potranno sfruttare la deroga al divieto di immistione[26] prevista dall'art 2320 c.c. dove si dice che "i soci accomandanti possono prestare la loro opera (nel nostro caso intellettuale-professionale) sotto la direzione degli amministratori" e tale lavoro secondo la dottrina dominante è da considerarsi come prestazione di lavoro subordinato alle direttive dei soci accomandatari[27].

Questa situazione porta quindi i soci accomandanti a diventare i dipendenti incaricati citati dal legislatore della riforma sugli edifici condominiali.

La società di amministrazione condominiale costituita come società di persone andrà a espletare le proprie funzioni attraverso il lavoro intellettuale dei suoi soci-amministratori, che saranno amministratori condominiali professionisti in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, così come dei dipendenti della società nel caso ve ne siano.

---

[26] Sancito dall'art. 2320 c.c. il quale stabilisce che: "i soci accomandanti non possono compiere atti di amministrazione, ne trattare o concludere affari in nome e per conto della società se non in forza di procura speciale per singoli atti".

[27] DE STEFANIS C., *op. cit.*, pag. 238.

Il servizio intellettuale offerto ai condomini sarà il frutto del lavoro congiunto di questi soggetti e il rapporto diretto con i condomini (ad esempio la partecipazione alle assemblee condominiali) sarà instaurato di volta in volta da soggetti dipendenti o direttamente appartenenti alla compagine sociale[28].

Certamente utilizzare queste tipologie di società permette un risparmio sui costi e una gestione organizzativa più rapida e flessibile, presentandosi così come una soluzione molto valida per il tipo di attività che abbiamo detto essere l'amministrazione condominiale e per il tipo di rapporto che l'amministratore mandatario dovrebbe avere con i condomini. Al tempo stesso però utilizzare queste tipologie societarie costringe i soci ad assumere una responsabilità illimitata e solidale[29] per le obbligazioni sociali esponendoli ad un forte rischio in caso di inadempimento nei confronti dei creditori sociali, soprattutto per quanto riguarda i soci della società in nome collettivo[30].

---

[28] Cosa che, a parere di chi scrive, risulta maggiormente applicabile alla realtà considerando la compagine sociale ristretta delle società di persone e il lavoro direttamente esercitato dai soci che si mettano in società per svolgere la loro professione di amministratore. Tale forma di società di persone per l'amministrazione condominiale andrà infatti a configurarsi, soprattutto in caso di società semplice, come alternativa agli studi di amministrazione condominiale già presenti sul territorio.

[29] Il fatto che la responsabilità sia solidale, come spiega GALGANO F., *L'impresa e le società*[4], in GALGANO F. (diretto da), *Diritto civile e commerciale*, Padova, 2004, III, pag. 299 ss., comporta che il creditore sociale possa scegliere a propria discrezione il socio al quale rivolgersi, ed esigere da lui l'adempimento per la totalità della prestazione.

[30] Come indicato in CAMPOBASSO G.F., *op. cit.*, pag. 146, nella società semplice la responsabilità dei soci non investiti del potere di rappresentanza può essere infatti esclusa o limitata da un apposito patto sociale. Nella s.n.c. invece tale patto non può avere effetto nei confronti dei terzi (art. 2291 c. 2) e la responsabilità illimitata e solidale di tutti i soci è ritenuta inderogabile.

Proprio per questo motivo i soci potrebbero optare per tipologie societarie di tipo capitalistico come le società per azioni, le società a responsabilità limitata o le società in accomandita per azioni.

In queste società la responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali è limitata alla quota conferita: per il socio, quindi, si realizza una limitazione del rischio. È la società che qui risponde unicamente con il suo patrimonio alle inadempienze nei confronti dei creditori sociali.

Questa impostazione è la conseguenza dell'attribuzione alle società capitalistiche della personalità giuridica e della piena e perfetta autonomia patrimoniale permettendo così la vera e propria creazione di un centro di imputazione di rapporti e situazioni giuridiche non confondibili con i rapporti e le situazioni giuridiche dei singoli soci e che (a differenza delle società personali) si caratterizzi per una distinzione assoluta fra i diritti e gli obblighi della società e quelli dei soci e per l'impossibilità per i creditori particolari dei soci di far valere le proprie pretese sul patrimonio della società e per i creditori della società di rivolgersi al patrimonio dei soci per l'adempimento delle obbligazioni sociali[31].

Certamente se dal punto di vista del rischio le società di capitali presentano dei punti di forza, dove oltre alla limitazione della responsabilità troviamo anche la possibilità del socio unico, per molti altri aspetti presentano invece delle complicazioni, soprattutto la società per azioni, che non sembra particolarmente

[31] RESCIGNO M., *Società per azioni e personalità giuridica,* in CAGNASSO O. – PANZANI L. (a cura di), *Le nuove s.p.a.*, Milano, 2010, pag. 324.

adatta per una società che abbia come oggetto lo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale, la quale, in quanto attività professionale, necessita quasi interamente di lavoro intellettuale piuttosto che di capitale investito.

La limitazione della responsabilità dei soci viene qui controbilanciata da costi elevati di costituzione e di gestione, dall'obbligo di tenuta della contabilità ordinaria anziché semplificata[32], del deposito del bilancio annuale e della tenuta dei libri sociali, da un assetto organizzativo che, se da un lato garantisce un controllo più attento dell'operato della società, dall'altro rende meno snella e veloce la gestione vista l'inderogabilità di un'organizzazione basata sulla presenza di una pluralità di organi (assemblea, organo di gestione ed organo di controllo), ciascuno investito per legge di proprie specifiche funzioni e competenze[33].

Certamente una società che faccia l'amministratore di condominio in forma di s.p.a. darebbe una grande garanzia di stabilità ai condomini sul suo operato e sulla solidità della gestione, ma risulta forse la meno adeguata viste le problematiche appena espresse. Al di là, però, di questa osservazione certamente la società in esame potrà costituirsi come s.p.a. e in tal caso gli amministratori e i dipendenti incaricati allo svolgimento delle funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalla riforma.

---

32 Prevista invece per la s.n.c.

33 CAMPOBASSO G.F., *op. cit.*, pag. 130.

C'è però una tipologia societaria che può essere intesa come "compromesso" tra le società personali e la società per azioni ed è la società a responsabilità limitata. Anch'essa potrà essere utilizzata per svolgere professione intellettuale non organizzata quale l'amministrazione condominiale.

Tale modello societario può essere sottratto al rigido impianto predisposto per le società per azioni, pur godendo del regime della responsabilità limita[34]. Tutti i soci beneficiano della responsabilità circoscritta alla quota sociale che hanno conferito (ad eccezione del caso in cui vi sia un unico socio che, in caso di insolvenza, a determinate condizioni risponde illimitatamente[35]).

La società a responsabilità limitata sembra quindi una soluzione ideale per soci che vogliano svolgere l'attività di amministrazione condominiale in forma "personalistica" restringendo allo stesso tempo il rischio gravante sugli stessi alla sola quota conferita.

La s.r.l. oltre alla limitazione del rischio per via della personalità giuridica, garantirà molti altri vantaggi tra i quali: una maggiore scioltezza di forme e flessibilità nella disciplina amministrativa, che in buona parte può essere lasciata alla

---

34 DE STEFANIS C., *op. cit*., pag. 252.

35 L'unico socio delle s.r.l., ai sensi dell'art. 2462 c.c., risponde illimitatamente in caso di insolvenza della società in due ipotesi: quando non abbia liberato integralmente i conferimenti all'atto della sottoscrizione; quando non sia stata data pubblicità sul registro delle imprese della circostanza che la società è unipersonale.

volontà dei soci, aventi una presenza più attiva nell'amministrazione della società[36]; formalità semplificate di convocazione dell'assemblea; vantaggi a livello fiscale[37]; costi più ridotti per la costituzione tra i quali si può comprendere un minimo legale previsto per il capitale sociale di 10.000, molto più basso rispetto alle s.p.a.

La società a responsabilità limitata può essere quindi un'alternativa molto valida per svolgere l'attività di amministrazione condominiale in modo professionale. Secondo ciò che è stato detto, i soci in possesso dei requisiti di amministratore di condominio professionale potranno costituirla e decidere di amministrarla mantenendo la responsabilità limitata e svolgendo poi autonomamente, o con l'ausilio dei dipendenti incaricati (anch'essi ovviamente aventi i requisiti), le attribuzioni previste per l'incarico.

La s.r.l. risulta quindi particolarmente adatta per lo svolgimento di professione intellettuale non organizzata, unendo la gestione flessibile delle società personali (particolarmente indicata per il ruolo ed il rapporto che la società stessa dovrà avere nei confronti dei condomini) alle limitazioni di responsabilità tipiche delle società di capitali.

Ora che si sono presentati i punti di forza nell'utilizzo delle varie tipologie societarie per lo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale si

---

[36] A differenza delle S.p.A., l'art 2475 c.c. offre due tipi di amministrazione sociale: quella di stampo "capitalistico" mediante consiglio di amministrazione e quella di stampo "personalistico" basata sui metodi di amministrazione congiuntiva o disgiuntiva ai sensi degli artt. 2257 e 2258 c.c.

[37] Gli utili della società sono liberamente gestibili, possono essere accumulati e distribuiti ai soci nei momenti fiscalmente più convenienti.

potrebbe ritenere conclusa l'argomentazione, avendo delineato quale sia la fattispecie ideale per una società che voglia svolgere attività professionale di amministrazione degli immobili condominiali.

In realtà, la fattispecie presentata non risulta essere l'unica possibile, ve ne è un'altra rientrante nell'ipotesi di costituzione di una società tra professionisti così come riformata dall'art. 10 della legge 12 novembre 2011 (c.d. legge di stabilità) e cioè esercitante attività professionale protetta dal sistema ordinistico.

Nei successivi paragrafi sarà quindi doveroso soffermarsi su quest'ultima possibilità che merita indubbiamente uno spazio di analisi.

4. *Un'ulteriore possibilità: la nuova società tra professionisti come società di amministrazione condominiale*.

Abbiamo visto, durante lo svolgimento dell'analisi, che l'attività di amministrazione condominiale, non essendo professione intellettuale protetta da albo, è inclusa all'interno di quelle discipline intellettuali recentemente regolamentate dalla nuova legge in materia di professioni non organizzate, la legge 14 gennaio 2013 n. 4.

Precisamente, abbiamo visto come si cerchi con questa legge di dare delle linee guida per le molte professioni non disciplinate dal sistema ordinistico, utilizzando l'associazionismo professionale per garantirne lo sviluppo, la promozione e le qualificazione.

All’interno della legge[38] troviamo un’importante precisazione e cioè che la definizione di professione non organizzata non comprende le attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile. Successivamente, inoltre, viene precisato che ai professionisti esercitanti attività professionali non organizzate, anche se iscritti alle associazioni di categoria , non è consentito l'esercizio delle attività professionali riservate dalla legge a specifiche categorie di soggetti, salvo il caso in cui dimostrino il possesso dei requisiti previsti dalla legge e l'iscrizione al relativo albo professionale[39].

Da questo passaggio si può quindi desumere, in maniera piuttosto ovvia, che l’amministratore condominiale non potrà fare l’avvocato o il commercialista, salvo il possesso dei requisiti specifici e l’iscrizione all’albo di categoria, viceversa invece il professionista protetto potrà svolgere attività professionale di amministrazione condominiale, semplicemente se in possesso dei requisiti morali e se, dopo aver svolto un corso di formazione iniziale, si adoperi nello svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale[40].

Per il professionista “protetto” persona-fisica non si manifestano particolari difficoltà per lo svolgimento dell’attività di gestore del condominio. Lo stesso inoltre potrà essere socio di una società che svolga tale compito e che sarà quindi configurata nelle modalità presentate precedentemente.

---

38 Art. 1, co. 2, l. 14 gennaio 2013, n. 4.

39 Art. 2, co. 6.

40 Così come richiesto dall’art. 71-*bis* delle disposizioni per l’attuazione del codice civile riformato dall’art. 25 della legge n. 220/2012.

Per i soggetti professionisti “protetti” si presenta però anche una nuova fattispecie societaria, pensata specificatamente per svolgere la loro attività professionale principale: la società tra professionisti cosi come riformata dall’art. 10 della legge 12 novembre 2011 n. 183 (c.d. “legge di stabilità”).

Con la stesura di questa nuova legge, da tempo attesa (come vedremo nel prossimo paragrafo), il legislatore ha inteso legittimare l'esercizio societario di quelle che un tempo si chiamavano professioni protette: le attività, insomma, per il cui esercizio sia richiesta l'iscrizione in un albo o elenco professionale[41].

In particolare al comma 4 di questa legge troviamo scritto che: “È consentita la costituzione di società per l’esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico secondo i modelli societari regolati dai Titoli V e VI del Libro V del codice civile.”

Questa riforma si presenta quindi come un importante punto di svolta per l’esercizio di discipline intellettuali protette in forma societaria, viene infatti abolito il divieto, contenuto nella legge n. 1815/1939, che consentiva l’aggregazione tra professionisti protetti solo attraverso la formula dello studio associato.

La nuova S.T.P. (società tra professionisti) si presenta, quindi, come una società di tipo personale o capitalistico (Titolo V del Libro V) o di tipo cooperativo (Titolo VI del Libro V) con alcuni elementi di specialità sul piano della fattispecie, di cui si

[41] IBBA C., *Le società tra professionisti: ancora una falsa partenza??*, in *Riv. not*., 2012, pag. 1.

dirà proseguendo nel capitolo, ma che, per il resto, deve essere regolata interamente dalla disciplina del tipo concretamente utilizzato[42].

Prima di analizzare le nuove specificità delle S.T.P. e come queste possano essere utilizzate anche per svolgere l'incarico di amministratore di condominio, vediamo rapidamente qual è stato il percorso evolutivo che ha portato fino alla nuova legge n. 183/2011 e che ha accompagnato il dibattito sull'apertura alle società per l'esercizio di professioni "protette".

4.1. *(segue)*: *Il percorso di avvicinamento alla nuova società tra professionisti*.

Le tappe di avvicinamento alla legge n. 183/2011 furono molte negli anni a cominciare da un graduale restringimento del concetto di prestazione intellettuale.
Per ottenere questo cambiamento le società tra professionisti vennero suddivise in due tipologie: quelle in senso stretto, dove l'esercizio della professione costituisce l'attività principale, e tutte le rimanenti nelle quali lo stesso ha carattere strumentale e costituisce parte di un'attività più articolata e complessa[43]. L'obiettivo di questa distinzione era quello di diminuire il campo nel quale trovava applicazione la legge n. 1815/1939[44], legge che, all'art. 2, non permetteva di utilizzare forme di associazionismo professionale diverse dallo studio associato.

---

42 MARASA' G., *I confini delle società tra professionisti*, in *Società.*, 2012, pag. 398.

43 Appartenenti a questa categoria sono, ad esempio, le società di ingegneria, le società di elaborazione elettronica e le società di revisione contabile.

44 Tale legge, come spiegato da FRANZONI M., *Dalla colpa grave alla responsabilità professionale*, Torino, 2011, pag. 3., "in via di eccezione, consentiva ad ogni professionista di svolgere la propria attività

Successivamente, come abbiamo visto, si portò all'evidenza un'altra distinzione: quella tra "professionisti protetti" (esercenti attività soggetta ad iscrizione in un albo professionale) e "non protetti". Ai primi venne negata la possibilità di svolgere l'attività professionale in forma societaria per via dell'obbligo imposto dall'art 2232 c.c. riguardante l'esecuzione personale dell'incarico; ai secondi invece, non dovendo sottostare allo stesso vincolo, si concesse la costituzione di società per lo svolgimento in comune della propria attività (regolata ora dalla legge n. 4/2013), privando però gli stessi della qualifica di "professionista intellettuale".

Ulteriore avvicinamento alla nuova riforma sulle società tra professionisti fu l'entrata in vigore dell'art. 24 della l. n. 266/1997 (c.d. Legge Bersani) che prevedeva, al primo comma, l'abrogazione dell'art. 2 della l. 23 novembre 1939, n. 1815, con lo scopo di eliminare l'impedimento in essa contenuto. Tale legge aveva il compito di regolamentare le società tra professionisti fissandone i requisiti, non teneva conto però del fatto che il via libera alla costituzione di queste società non poteva essere ottenuto solo attraverso l'abrogazione dell'art. 2 della legge del 1939 poiché restavano presenti gli altri ostacoli contenuti all'interno del Codice Civile (artt. 2229 ss. e in particolare l'art. 2232) e delle leggi speciali.

---

in coordinamento con altri. Si trattava di disposizioni che servivano prevalentemente per rendere funzionale il rapporto interno tra professionisti, salvaguardando dal lato del cliente il vincolo strettamente personale con il singolo professionista".

La legge Bersani affidava ad un regolamento il compito di intervenire su una materia regolata da norme di legge. La bozza del regolamento prevedeva una moltitudine di interventi: la possibilità per i professionisti iscritti in albi o elenchi di esercitare l'attività in forma societaria; la facoltà di costituire società di ogni tipo: società di persone (s.n.c. e s.a.s.), di capitali e cooperative; la possibilità di costituire società interprofessionali (escludendo però le professioni sanitarie); la possibilità di iscrivere le società negli Ordini e Collegi di riferimento; la concessione al solo socio o dipendente in possesso dei requisiti di eseguire la prestazione professionale conferita alla società.

Tale regolamento, tuttavia, non vide mai la luce per effetto di una pesante critica circa l'inadeguatezza dello strumento utilizzato "per intervenire su materia disciplinata da fonte primaria e rilevando l'incompatibilità dell'esercizio in società delle attività professionali con l'art. 33 della Costituzione che pone il requisito dell'esame di stato"[45].

La particolare natura delle problematiche coinvolte e le implicazioni civilistiche (art. 2232 c.c.) e costituzionali, esigevano infatti un ulteriore intervento legislativo (e non semplicemente regolamentare) che non si limitasse ad una semplice rimozione degli ostacoli ma dettasse anche delle norme di armonizzazione con le regole vigenti

[45] DI CARO A., *Il modello della STP: tappa o punto di arrivo della società tra professionisti?*, in Società, 2001, 10, pag. 1163.

nel settore, che potessero rendere possibile la realizzazione delle società professionali[46].

Così è stato attraverso una vera e propria filiera normativa che portò all'introduzione della società tra avvocati da parte del d. lgs. 2-2-2001 n. 96, con cui è stata data attuazione alla direttiva CE n. 98/5, volta a facilitare il libero esercizio della professione di avvocato nell'ambito dell'Unione Europea ed avente come fondamento la disciplina di impresa emergente a livello comunitario intendendo l'impresa quale generico svolgimento di attività economica, che prescinde dallo status giuridico del soggetto e dalle sue modalità di funzionamento. Tale concezione "funzionale" dell'impresa, emersa con riferimento alla libertà di concorrenza, fu ritenuta idonea a comprendere anche le attività professionali degli esercenti le professioni intellettuali protette[47].

Da qui l'ammissione della prima, vera e propria, società tra professionisti definita "ad oggetto speciale" per via dell'esclusività del proprio oggetto sociale ovvero l'esercizio in comune della professione di rappresentanza, assistenza e difesa in giudizio da parte dei suoi soci professionisti.

Ulteriore passo in avanti fu la legge 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. Decreto Bersani) la quale consentiva alle società di persone oppure alle associazioni tra professionisti la prestazione di servizi professionali interdisciplinari. Tale scelta era mirata ad

---

46 SCHIANO DI PEPE G., *L'oggetto sociale nelle società tra professionisti*, in DE ANGELIS L. (a cura di), *La società tra avvocati*, Milano, 2003, pag. 121.

47 FREZZA G. – BAUCO C. – VALENTE G., *op. cit.*, pag. 19.

evitare le medesime censure di legittimità costituzionale già sollevate contro lo schema di regolamento del quale si è parlato poco fa[48].

L'interdisciplinarietà consisteva nel fatto che a questi tipi di società potevano partecipare contemporaneamente professionisti iscritti ad albi o elenchi anche diversi tra loro.

L'esercizio di servizi professionali interdisciplinari da parte di società di persone e associazioni tra professionisti, introdotto con l'art. 2, co. 1, lett. c), d. l. 4 luglio 2006, n. 223 (convertito poi nella legge 248), ne subordinava l'ammissibilità alla sussistenza di un oggetto sociale esclusivamente professionale ed al divieto per lo stesso professionista di partecipare a più di una società, unitamente al fatto che la specifica prestazione doveva essere esercitata da uno o più soci professionisti previamente indicati, sotto la loro personale responsabilità[49]. Anche questa legge si rivelò però una sola ed isolata disposizione, lontana dal delineare una fattispecie e tanto meno una disciplina della società tra professionisti[50].

---

48 MANCUSO F., *Il decreto "Bersani" e le strutture collettive interdisciplinari*, in *Giust. civ.*, 2008, pag. 294.

49 CODAZZI E. – ROSSI S., *La società tra professionisti: l'oggetto sociale*, in *Società*, 2012, pag. 11.

50 Come specifica DE MARI M., *Le società tra professionisti dopo la L. 4 agosto 2006, n. 248 (aspettando una disciplina generale)*, in *Società*, 2008, pag. 670, "la norma non presenta elementi di rottura con il dato codicistico per quanto concerne il rapporto impresa - professioni intellettuali: non vi e`, cioè`, assimilazione tra l'attività d'impresa e quella del professionista intellettuale, anche se lo svolgimento societario della professione intellettuale implica comunque, come si sa, una parziale applicazione dello statuto dell'imprenditore per quegli aspetti che dipendono dalla mera assunzione della forma organizzativa societaria e prescindono dall'oggetto sociale, vale a dire l'iscrizione nel registro delle imprese e l'obbligo delle scritture contabili".

Infatti, l'abrogazione dell'art. 2 della l. n. 1815/1939 (ad eccezione delle società di servizi interdisciplinari e delle società di avvocati) non permetteva di risolvere quella che era la questione principale, e cioè se fosse possibile costituire legalmente società tra professionisti protetti, dal momento che l'art. 2 della l. n. 248/06 abrogava il divieto di fornire servizi professionali di tipo interdisciplinare da parte di società di persone o associazioni tra professionisti senza precisare però quali fossero le norme specifiche soggette all'abrogazione.

Appariva, quindi, sempre più imprescindibile l'approvazione definitiva di una riforma organica sulle professioni intellettuali, che ne disciplinasse dettagliatamente anche l'esercizio in comune, fornendo un quadro normativo completo ed esaustivo della materia, onde superare le critiche inevitabilmente rivolte contro singoli e circoscritti interventi normativi[51].

La svolta dopo questo lungo percorso è stata proprio l'emanazione della legge 12 novembre 2011 n. 183, con la quale, in via definitiva, è concesso l'esercizio in società di attività professionali protette e quindi, sembrerebbe, tutte le professioni intellettuali il cui esercizio presuppone l'appartenenza a un Ordine professionale: per le altre, e cioè quelle per le quali tale prescrizione non esiste (tra le quali, come visto, possiamo ben comprendere l'amministrazione di condominio), non c'era bisogno di prevedere alcunché, non sussistendo alcuna restrizione[52].

---

[51] MANCUSO F., *op. cit.*, pag. 298.

[52] TOFFOLETTO A., *Commento alla legge 12 novembre 2011, n. 183,* in *Società*, 2012, pag. 32.

Il legislatore, attraverso la riforma, ha inteso risolvere il problema rappresentato dalla divaricazione tra situazione reale (strutture organizzate per lo svolgimento in comune dell'attività intellettuale) e disciplina legale (ancorata alla natura personale dell'attività intellettuale), fissando la disciplina delle società tra professionisti (S.T.P.). "In realtà l'obiettivo è duplice: da un lato disciplinare quel fenomeno, dall'altro eliminare i c.d. privilegi di cui avrebbero sinora goduto i professionisti intellettuali, esclusi per legge dalle regole di mercato"[53].

D'altro canto, l'impostazione della legge 183/2011 induce a riflettere se oggi sia ancora attuale un sistema che tenga distinta l'attività economica esercitata dal professionista e quella esercitata dall'imprenditore[54], ipotizzando un ribaltamento di prospettiva che porti il sistema ordinistico ad essere compatibile con il modello imprenditoriale, anche attraverso la rimozione delle diversità e dei privilegi che ne rendono difficile l'avvicinamento.

Proprio per raggiungere tale scopo ed al fine di rafforzare la soppressione delle limitazioni all'esercizio delle attività professionali già previste dall'art. 3 d.l. 138/2011[55] (poi convertito nella legge 148/2011) e dell'art. 10 legge 183/2011, l'art.

---

53 ZACCHEO M., *Società tra professionisti e professioni protette*, in *Società*, 2012, pag. 16.

54 DESANA E., *Dall'impresa comunitaria alla tutela dell'impresa debole. Spunti per una nuova nozione di impresa*, Roma, 2012, pag. 14 ss., *passim.*

55 Che elencava, nel comma 5, i principi che i nuovi ordinamenti professionali avrebbero dovuto recepire tra i quali: il libero accesso alla professione; l'obbligo di formazione continua; il tirocinio retribuito; la definizione del compenso all'atto del conferimento dell'incarico; l'assicurazione professionale obbligatoria; l'istituzione di un organo nazionale e di organi territoriali che si occupino di questioni disciplinari, pubblicità informativa libera.

33 del d.l. 201/2011 (c.d. decreto Monti) fissava al 13 agosto 2012 la data entro cui gli ordinamenti professionali dovevano essere riformati in riferimento alle norme contrastanti con i principi di libera concorrenza, trasparenza e pubblicità[56].

Tornando ora all'analisi dell'art. 10 della legge di stabilità, vediamo nel prossimo paragrafo quali sono gli aspetti di novità che caratterizzano le nuove società tra professionisti novellate dalla riforma sulle professioni intellettuali e come queste possano, seppure in maniera indiretta[57], svolgere attività di amministrazione condominiale.

4.2. *L'esclusività dell'oggetto sociale della STP e l'attività di amministrazione condominiale.*

L'art. 10, l. 12 novembre 2011, n. 183, a cominciare dal co. 3[58], disciplina le varie peculiarità caratterizzanti le rinnovate società tra professionisti.

Le forme giuridiche con le quali è consentita la costituzione della S.T.P. per l'esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico potranno essere tutti i modelli societari regolati dai Titoli V e VI del Libro V del codice civile e quindi tutti i tipi di società personali e capitalistiche, nonché le società

---

56 DE STEFANIS C., *op. cit.*, pag. 35.

57 Dal momento che, come indicato da NARDONE F.G. – RUOTOLO A. – SILVA M., *Prime note sulle società tra professionisti*, in *www.notariato.it*, consultato nel mese di febbraio 2013, le società tra professionisti hanno quale oggetto esclusivo l'esercizio di attività professionali protette.

58 I primi due commi riguardano infatti la riforma degli ordini professionali.

cooperative[59]. In tale contesto, di conseguenza, la norma fa ritenere possibile anche la costituzione di società unipersonali, dal momento che tale conformazione è espressamente prevista per le s.r.l. e le s.p.a.

Inoltre, considerato l'oggetto esclusivo della società, limitato all'esercizio dell'attività professionale, onde evitare disparità di trattamento tra società di professionisti e professionisti che esercitino a titolo individuale, va messo in evidenza il principio per cui la S.T.P. non è soggetta alla legge fallimentare, proprio per la netta distinzione che l'esclusività dell'attività professionale produce nei confronti dell'attività organizzativa d'impresa[60].

Le società tra professionisti sono state pensate quindi per permettere finalmente anche ai professionisti protetti da albo esercenti attività regolate dagli artt. 2229 ss. c.c. di svolgere la propria professione intellettuale in comunione con altri soggetti professionisti attraverso il modello societario, rimandando integralmente alla disciplina civilistica del tipo di società concretamente utilizzato[61].

Prima di andare oltre con la discussione è bene dire che la legge ha previsto che, nonostante le novità introdotte per la costituzione di società tra professionisti, i

---

59 In quest'ultimo caso, però, non sarà possibile svolgere attività di amministrazione condominiale in quanto il titolo VI del libro V non è tra quelli permessi dall'art. 25 della legge n. 220/2012 riguardante le modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.

60 DE STEFANIS C., *op. cit*., pag. 41.

61 MARASA' G., *op. cit.*, pag. 398.

modelli societari già esistenti alla data di entrata in vigore della legge potessero rimanere validi[62].

Che il legislatore con questa soluzione abbia voluto fare salve le società tra avvocati, introdotte con il D.Lgs. n. 93/2001, che non risulta abrogato, appare ragionevole. Se però intendeva fare salve tutte le associazioni professionali costituite in base alla legge del 1939, la conseguenza è che, abrogando per intero la legge stessa[63], possa nascere qualche dubbio sulla loro attuale validità. Infatti, "con l'abrogazione della legge che ne prevedeva la costituzione, viene a mancare il presupposto giuridico del patto associativo"[64].

Considerando però le nuove fattispecie societarie introdotte dalla legge per l'esercizio dell'attività professionale si può capire che nonostante l'abrogazione della legge n. 1815/1939 le associazioni professionali potranno comunque continuare ad operare, e questo per il semplice fatto che gli studi associati previsti dall'art. 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1815 erano meri fenomeni di aggregazione di interessi e ciò in ragione del tipo "società semplice" ammesso a tale scopo e proprio come società semplici gli stessi potranno continuare ad esistere[65].

---

62 Art. 10, co. 9, l. 11 novembre 2011, n. 183.

63 Al comma 11 dell'art 10 infatti si legge che "La legge 23 novembre 1939, n. 1815, e successive modificazioni, è abrogata."

64 Come sostiene TOFFOLETTO A., *op. cit.*, pag. 33.

65 DE STEFANIS C., *op. cit*., pag. 34.

Ad ogni modo, qualsiasi sia la tipologia societaria scelta, le nuove S.T.P. potranno essere utilizzate dai professionisti "protetti" per svolgere attività di amministrazione condominiale?

Si è detto in precedenza che le nuove società tra professionisti possono essere costituite per l'esercizio delle sole professioni protette. In realtà, la legge non presenta una descrizione dettagliata delle attività consentite, a differenza di ciò che è previsto, ad esempio, per le società tra avvocati. Per quest'ultime, l'esclusività dell'oggetto sociale è posta dagli artt. 16, co. 1, e 17, co. 2 del D. lgs. n. 96, i quali impongono che l'attività professionale svolta sia quella di rappresentanza, assistenza e difesa in giudizio, esercitata in comune dai propri soci.

Come si può notare, in queste società "il legislatore si è cautelato affinché l'attività professionale forense non fosse "inquinata" da altre attività spurie rispetto all'oggetto sociale"[66].

Oltre a questa scelta le società tra avvocati richiedono anche altre due requisiti fondamentali: la presenza di soli soci professionisti in possesso del titolo di avvocato e l'eseguibilità dell'incarico professionale conferito alla società da parte di uno o più soci professionisti[67].

Si capisce, quindi, come sia impossibile svolgere attività di amministrazione condominiale attraverso la società per avvocati, vista la descrizione dettagliata dell'attività costituente l'oggetto sociale.

---

66 SCHIANO DI PEPE G., *op. cit.*, pag. 124.

67 MARASA' G., *op. cit.*, pag. 399.

Per le nuove società tra professionisti, però, il concetto cambia: delle tre prescrizioni appena menzionate per le società tra avvocati, infatti, l'unica ribadita dall'art. 10 della legge n. 183/2011 è quella dell'esecuzione dell'incarico da parte dei soli soci professionisti.

Nelle nuove S.T.P. è infatti concessa una compagine sociale maggiormente eterogenea, composta da più categorie di soci: soci professionisti iscritti a ordini, albi e collegi[68]; cittadini membri dell'Unione europea, purché in possesso del titolo di studio abilitante alla professione; soggetti non professionisti per "prestazioni tecniche" [69] o per "finalità di investimento" [70].

Per quanto riguarda il primo punto, invece, nulla di specifico viene detto in merito all'oggetto sociale della S.T.P.

L'art. 10, co. 4, lett. c) della l. n. 183/2011 si limita infatti a disporre che l'atto costitutivo della società tra professionisti debba prevedere l'esercizio in via esclusiva dell'attività professionale da parte dei soci.

---

[68] È escluso dalla società il professionista che venga cancellato dall'albo.

[69] La legge, sul punto, non brilla per chiarezza, ma si può immaginare un socio d'opera non professionista in società tra professionisti di persone, che svolga funzioni ancillari rispetto ai servizi prettamente professionali, oppure a un socio-amministratore di società tra professionisti di capitali che si occupi di gestione e di organizzazione dello studio, in altre parole di prestazioni di supporto tecnico-organizzativo all'interno della società.

[70] Si tratta di veri e propri soci di capitale. La norma non dice nulla in punto di ripartizione del capitale tra soci professionisti e non, e quindi si potrà avere, ad esempio, una società tra professionisti con professionisti al 90% e non professionisti al 10%, così come, viceversa, si potranno avere società tra professionisti con soci di capitale al 99% e professionisti all'1%.

Il legislatore non ha quindi dato un esplicito riferimento alla configurazione dell'oggetto sociale ma si è limitato ad esplicitare la previsione statutaria richiesta ai fini della qualificazione della società come S.T.P.

È, quindi, necessario appurare di cosa debba ritenersi "esclusivo" l'esercizio dell'attività professionale da parte dei soci.

Sul punto si aprono tre opzioni interpretative: considerare l'esercizio esclusivo di attività professionale da parte di professionisti non soci e dei soci non professionisti, lasciando così la possibilità di erogare la prestazione ai soli soci che siano professionisti iscritti ad albo e non offrendo tale concessione anche a professionisti che non facciano parte della compagine sociale della società; oppure esclusivo della possibilità per i soci di svolgere attività professionale al di fuori della società, limitandone così l'esercizio ai soli incarichi presi dalla stessa; o ancora esclusivo di qualsiasi altra attività economica da parte della società che non sia attività professionale regolamentata nel sistema ordinistico.

Per quanto riguarda la prima interpretazione si può desumere senza particolari dubbi l'intenzione del legislatore dalla lettura del comma 4, la dove si stabilisce che l'atto costitutivo deve prevedere criteri e modalità affinché l'esecuzione dell'incarico professionale conferito alla società sia eseguito solo dai soci in possesso dei requisiti per l'esercizio della prestazione professionale richiesta[71].

Questa disposizione è sufficiente per ricavare l'esistenza del divieto di svolgimento dell'attività professionale da parte dei soci non professionisti e dei

[71] MARASA' G., *op. cit.*, pag. 400.

professionisti non soci lasciando aperta ai soli soci in possesso del titolo professionale di categoria la possibilità di eseguire le prestazioni previste. In base al concetto appena espresso si configura, quindi, una situazione dove l'esercizio dell'attività professionale fa capo alla società (così come le relative responsabilità) ma l'esecuzione specifica della prestazione è di pertinenza dei singoli soci professionisti ai quali la stessa società affida l'incarico[72].

La seconda interpretazione non consentirebbe ai soci professionisti di svolgere attività professionale se non in esecuzione di incarichi professionali assunti dalla società di cui fanno parte, alla quale sarebbero, dunque, legati da un vincolo di esclusività.

Contro questa interpretazione non può essere sollevata alcuna obiezione in quanto non contraria al principio cardine della legge in questione e cioè la libertà di iniziativa economica delle professioni protette[73]. Qui infatti non vi è preclusione assoluta allo svolgimento dell'attività professionale (che il socio professionista può esercitare all'interno della società), visto che l'assunzione della qualifica di socio è frutto della libera determinazione del professionista stesso. Inoltre, tale impostazione permette di evitare il rischio di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziali,

---

[72] Questa impostazione nella quale la società professionista assume l'incarico affidandolo poi alle persone dei soci professionisti protetti è confermata dalla seconda parte dell'art. 10, co. 4, lett. c) dove è previsto che "la designazione del socio professionista sia compiuta dall'utente e, in mancanza di tale designazione, il nominativo debba essere previamente comunicato per iscritto all'utente".

[73] MARASA' G., *op. loc. cit.*

che deriverebbero dalla partecipazioni di un professionista a più S.T.P.[74] e che potrebbero arrecare un danno ai clienti.

Rimane infine la terza interpretazione, quella che ai fini del presente studio è di maggiore interesse e cioè l'esclusività dell'oggetto sociale alla sola attività professionale protetta (o alle sole attività professionali protette in caso di società multi-professionale).

Su questo punto è evidente che l'esonero dall'applicazione del regime dell'imprenditore commerciale comporti un inevitabile vincolo di esclusività dell'oggetto sociale. La società tra professionisti che per legge, e proprio in ragione delle caratteristiche dell'attività che le è imputata, non è soggetta a fallimento[75], non potrebbe includere nell'oggetto sociale ulteriori attività non professionali diverse da quelle strumentali e accessorie allo svolgimento delle attività principali[76].

Se da tale interpretazione discende che il carattere dell'esclusività vada riferito all'attività o alle attività professionali da indicarsi nell'oggetto sociale, potrebbe derivarne che nell'oggetto stesso non possano essere inserite anche attività professionali "non protette" così come descritte dalla legge n. 4/2013, perché si

---

[74] Si pensi ad esempio ad un professionista che sia socio di due società che assistano parti contrapposte.

[75] Sebbene in tempi recenti il legislatore si sia mosso verso procedure concordatarie di risoluzione della crisi anche con riferimento ai soggetti non fallibili: cfr. d.l. n. 179/2012.

[76] Questa impostazione è confermata dalla disciplina della società tra avvocati, dove all'esonero del fallimento si accompagna la previsione espressa dell'esclusività dell'oggetto sociale e dalla previsione dell'esclusione di diritto dalla società del socio professionista che sia cancellato dall'albo di riferimento.

avrebbe una commistione con attività non inserite all'interno del sistema ordinistico violando così il principio di esclusività[77].

Ciò precluderebbe alla società tra professionisti di poter svolgere anche attività di amministrazione condominiale, inquadrata tra le professioni non organizzate in albi e collegi.

In realtà, analizzando il concetto sotto un altro punto di vista, si può desumere che le attribuzioni previste per l'amministrazione del condominio possano essere svolte dalla società tra professionisti, purché questa abbia ad oggetto sociale lo svolgimento di una professione protetta per la quale l'ordinamento professionale di riferimento consenta di svolgere anche attività tipicamente legate all'amministrazione degli immobili.

In altre parole, se l'attività professionale protetta da albo è la sola che può essere svolta dalla società, a nulla rileva distinguere tra attività professionali riservate (organizzate) o non riservate, essendo per definizione "*professionali*" tutte le attività svolte con proprio titolo dal professionista, purché ricomprese tra quelle il cui svolgimento è consentito dall'ordinamento professionale[78].

La volontà del legislatore nel non specificare le attività dell'oggetto sociale delle S.T.P. (come invece si è fatto per la società tra avvocati), è stata quella di conservare in capo alla società i medesimi requisiti richiesti al singolo professionista per lo

---

[77] Questa è l'interpretazione sposata dal NARDONE F.G. – RUOTOLO A. – SILVA M., *Prime note sulle società tra professionisti*, in *www.notariato.it*, consultato nel mese di febbraio 2013.

[78] DE STEFANIS C., *op. cit*., pag. 42.

svolgimento di qualsiasi attività professionale regolamentata; il che prescinde, come noto, dal fatto che talune attività siano o meno riservate.

"Un'attività professionale è tale quando è compresa tra quelle identificate in un determinato ordinamento professionale ed in quanto svolta da un professionista iscritto al relativo Albo"[79].

Come conseguenza di questa interpretazione sarà quindi possibile che professionisti protetti iscritti, ad esempio, all'ordine dei dottori commercialisti, costituiscano una società tra professionisti, così come regolamentata dall'art. 10, l. 12 novembre 2011 n. 183, avente ad oggetto attività di revisione contabile tipica della professione protetta, con la quale però poi, gli stessi soci professionisti (dottori commercialisti) si adoperino nello svolgere le attribuzioni tipiche previste per l'amministratore di condominio. Tale soluzione farebbe diventare la società tra professionisti una vera e propria società di amministrazione condominiale, pur svolgendo l'attività di gestione dei condomini come parte dell'attività professionale protetta caratterizzante l'oggetto sociale della società.

In base alle osservazioni appena svolte, la società tra professionisti potrà esercitare attività di amministrazione condominiale ma, in tale caso, le figure societarie indicate dall'art. 25 l. 11 dicembre 2012 n. 220 dovranno essere in possesso dei requisiti previsti per l'amministratore di condominio.

---

[79] Come sostiene DE STEFANIS C., *op. cit.*, pag. 43.

Nel caso quindi di S.T.P. costituita come società personale i soci illimitatamente responsabili saranno professionisti iscritti ad albo, professionisti in materia di condominio e svolgeranno in prima persona l'attività di amministratore di condominio.

Nelle società di capitali tra professionisti, invece, gli amministratori dovranno essere in possesso dei requisiti dettati dalla legge n. 220/2012, ma l'attività concreta di amministrazione di condominio sarà svolta, in risposta alla disciplina delle nuove S.T.P. ed in quanto prevista dall'ordine di categoria, dai soli soci professionisti iscritti allo albo di riferimento.

Infine, le società cooperative tra professionisti non potranno essere utilizzate per lo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale in quanto non previste dalla legge n. 220/2012[80]. I soci professionisti "protetti" che vogliano utilizzare una S.T.P. per svolgere attività di gestione amministrativa degli immobili dovranno quindi obbligatoriamente scegliere uno tra i tipi societari previsti per le società di persone e di capitali.

È quindi possibile per professionisti intellettuali protetti da ordini, albi e collegi l'utilizzo della società tra professionisti, cosi come riformata dall'art. 10, l. 12

[80] L'utilizzo della società cooperativa è infatti consentito per l'esercizio di attività professionale organizzata dall'art. 10, co. 3, l. 12 novembre 2011 n. 183 dove si dice che "È consentita la costituzione di società per l'esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico secondo i modelli societari regolati dai titoli V e VI del libro V del codice civile"; la forma cooperativa non è però consentita dalla nuova disciplina sul condominio che all'art. 25 ammette che "Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice".

novembre 2011 n. 183, per lo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale. Tale fattispecie va ad aggiungersi a quella ricostruita nei paragrafi precedenti, concedendo ai professionisti "protetti" una possibilità in più rispetto agli amministratori condominiali non professionisti nell'ambito di discipline organizzate, che avranno un'unica possibilità di esercizio societario della loro attività intellettuale; qual è quella propria della società tra professionisti non protetti per l'esercizio dell'amministrazione condominiale.

Conclusioni.

Durante il percorso intrapreso si è visto come per coloro i quali svolgono l'attività di amministratore di condominio in modo professionale sia prevista la possibilità di costituire una società per l'esercizio in comune dell'incarico.

Il fatto che il legislatore abbia espressamente concesso l'utilizzo della forma societaria per svolgere l'incarico di amministratore degli immobili condominiali deriva dalla necessità di poter far fronte, attraverso una più solida e organizzata struttura, a tutti gli obblighi ed a tutte le nuove attribuzioni previste per l'espletamento dell'incarico, senza portare ad una diminuzione della garanzia di corretta gestione delle parti comuni nei confronti dei condomini.

L'amministratore condominiale deve avere oggi la padronanza di molte discipline, e si è ritenuto lecito che più soggetti, esperti nei vari campi interessati dalla materia condominiale (fiscale, contabile, ecc…), possano legalmente stipulare un contratto sociale per svolgere in comune l'attività di gestione del condominio, espletando collettivamente l'incarico con l'intento di dividerne gli utili derivanti.

La società costituita per svolgere l'incarico di amministratore delle parti comuni diventerà, quindi, agli occhi dei condomini che decidano di nominarla attraverso delibera assembleare, "l'amministratore di condominio", e dovrà così assolvere tutte le funzioni previste dalla legge n. 220/2012 per tale figura assumendosi le relative responsabilità derivanti dalla natura dell'incarico attribuito.

L'attività svolta dalla società sarà quella di amministrazione del condominio, che, come si è visto, si può definire attività professionale proprio per via della sua stessa natura (attuandosi attraverso lo svolgimento di un insieme di attribuzioni realizzabili prettamente attraverso il lavoro intellettuale dei soggetti "persone fisiche" operanti all'interno della società stessa e non essendo classificabile come attività d'impresa né tantomeno come attività non-imprenditoriale di tipo occasionale) oltre che per il fatto di essere regolamentata dalla legge con la nuova disciplina in materia di professioni non organizzate in ordini o collegi[1].

L'attività di amministrazione del condominio è quindi ritenuta attività economica di tipo intellettuale-professionale a tutti gli effetti, anche se non rientrante nell'insieme comprendente le professioni protette (commercialista, avvocato, ingegnere, ecc…) e per la stessa legge, proprio a causa della libertà concessa al suo esercizio[2], è prevista la possibilità di poter essere svolta in varie forme, tra le quali quella societaria[3], superando così il limite storicamente imposto alle professioni protette regolate dagli artt. 2229 ss. del codice civile.

Alla luce della natura professionale dell'attività esercitata (che costituisce l'oggetto sociale della fattispecie in esame) la società di amministrazione condominiale può essere chiamata a pieno titolo società tra professionisti, avente al suo interno soggetti "esperti" nella disciplina del condominio e ritenuti professionisti

---

1 L. 14 gennaio 2013, n. 4.

2 Come specificato al comma 4, art. 1 4/2013

3 Comma 5, art. 1, l. 4/2013.

a loro volta proprio perché esercenti attività professionale (non organizzata) legalmente riconosciuta.

La società tra professionisti per l'amministrazione condominiale potrà essere costituita secondo uno qualsiasi tra i modelli previsti nel Titolo V del Libro V del codice civile, purché abbia, in capo ai soggetti previsti dalla legge[4], il possesso dei requisiti morali e professionali atti a renderli professionisti in materia di condominio.

Questa società, poi, volendo scendere più nel concreto e cercando di definire la sua posizione all'interno del mercato, non sarà probabilmente costituita secondo un modello prettamente capitalistico, per via della natura professionale dell'incarico (per la quale è richiesto il lavoro intellettuale dei soggetti professionisti piuttosto che l'investimento di ingenti capitali) e per il fatto di evitare strutture troppo rigide, consentendo così una certa snellezza organizzativa unita ad una partecipazione più attiva dei soci nell'amministrazione della società.

Le ipotesi più accreditate sono, quindi, quelle di società di amministrazione condominiale di persone, o a responsabilità limitata nel caso i soci vogliano lecitamente contenere i rischi derivanti dalle obbligazioni sociali.

In società così costituite l'attività di amministrazione condominiale sarà presumibilmente svolta personalmente dai soci professionisti o, tuttalpiù, da

---

[4] Che abbiamo visto essere i soci illimitatamente responsabili, gli amministratori e i dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi.

dipendenti incaricati collaboratori degli stessi, mantenendo così, sebbene solo concettualmente, quell'aspetto fiduciario ritenuto un tempo essenziale per rendere l'amministratore di condominio un mandatario con rappresentanza dei condomini.

Questi soggetti non necessiteranno infine di titoli professionali compresi all'interno del sistema ordinistico, proprio perché la professione che esercitano non è organizzata in albi, ordini e collegi. Certamente, però, vista la numerosità, la varietà e la complessità delle nuove attribuzioni previste dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, sarà più probabile trovare soci, amministratori e dipendenti incaricati che siano anche, al tempo stesso, professionisti protetti da albo, aventi alle spalle un percorso di studi e un'esperienza lavorativa e professionale molto vasti, in grado di svolgere in maniera ancor più professionale i compiti previsti e di far fronte a tutte le problematiche di varia natura che possano verificarsi durante i periodi nei quali la società è incaricata.

Per questi soggetti contemporaneamente amministratori di condominio professionali e professionisti "protetti" si presenta inoltre la possibilità della costituzione di una società di amministrazione condominiale secondo la fattispecie della nuova Società Tra Professionisti[5] (S.T.P.), nella quale i soci, iscritti ad albo, possano esercitare l'attività di amministrazione di condominio a patto che la stessa

[5] Così come definita dalla legge 12 novembre 2011, n. 183.

sia prevista e ritenuta valida dall'ordine relativo alla professione organizzata costituente l'oggetto sociale della società stessa[6].

Anche in questo caso, la forma societaria utilizzabile è lasciata alla libertà delle parti[7], e le considerazioni relative allo specifico tipo societario da utilizzare saranno le medesime rispetto a quelle di cui si è parlato poco fa.

Per concludere, qualunque sia la forma utilizzata per la costituzione di questa società il servizio professionale reso ai condomini non potrà che migliorare vista la nuova professionalità riconosciuta alla figura dell'amministratore e alle garanzie offerte dallo svolgimento dell'attività in forma societaria.

Considerando la legge n. 220/2012 riguardante la disciplina del condominio negli edifici unitamente alla quasi adiacente legge n. 4/2013 in materia di professioni non organizzate, si può delineare il progetto del legislatore di dare una regolamentazione ed una nuova legittimazione ad una professione che vede oggi impiegati oltre 300.000 professionisti, andando ad offrire, con l'introduzione della forma societaria, un metodo valido e sicuro per lo svolgimento collettivo dell'incarico.

Questa nuova fattispecie sociale non potrà che trovare terreno fertile nell'attuale situazione abitativa del nostro paese, dove quattro quinti degli abitanti delle città

---

[6] Nelle S.T.P l'oggetto sociale, come visto, deve essere obbligatoriamente un'attività professionale rientrante all'interno del sistema ordinistico.

[7] La legge n. 183/2011 prevede la costituzione secondo uno qualsiasi tra i tipi societari previsti dai titoli V e VI del codice civile, ferma restando l'impossibilità di utilizzare la società cooperativa per svolgere attività di amministrazione condominiale.

(circa 40 milioni di persone), vivono all'interno di condomini[8], affrontando nuove problematiche determinate dalla diversa organizzazione di vita delle famiglie, dai nuovi servizi di cui esse usufruiscono e dalle caratteristiche diverse delle abitazioni in cui vivono, e derivanti da profondi fenomeni di evoluzione sociale e culturale.

In questo contesto un amministratore condominiale-società potrà diventare una figura essenziale per aiutare agli abitanti del condominio a mantenere una serena e "regolata" convivenza.

[8] La grandezza del fenomeno la si evince dai lavori preparatori alla legge 11 dicembre 2012, n. 220.

BIBLIOGRAFIA

AMADEI D., *Il punto su rappresentanza di enti collettivi e interruzione del processo, con particolare riferimento all'amministratore di condominio,* in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1999, pag. 1437 ss.

AMAGLIANI R., *L'amministratore*, in BASILE M. (a cura di), *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, III, pag. 333 ss.

APOLLONI D. – LABIO B., *Le figure particolari dell'amministratore di condominio*, in *Imm. prop.*, 2005, 119, pag. 611 ss.

BARALIS G., *Riflessioni sulla società fra professionisti con particolare riferimento alla professione notarile*, in *Giur. comm..*, 2012, 6, pag. 929 ss.

BARTALINI G., *La responsabilità dei soci e degli amministratori,* in SARALE M. (a cura di), *Le nuove S.r.l.*, Milano, 2008, pag. 623 ss.

BENEDETTI G., *Sicurezza sul lavoro e responsabilità dell'amministratore di condominio*, in *Imm. e prop.*, 2009, pag. 157 ss.

BENEDETTI G., *La riforma del condominio e la sicurezza negli edifici*, in *Imm. e prop.*, 2013, 2, pag. 97 ss.

BERNARDINI E. – MORGANTE A., *Questioni attuali in tema di credito dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2012, 12, pag. 692 ss.

BORDOLLI G., *Gestire il condominio? Compito difficile Via libera alle società: sanno come fare*, in *Dir. e giur.*, 2006, pag. 16 ss.

BORDOLLI G., *Conflitto di interessi tra condomino e amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2008, 8, pag. 504 ss.

BORDOLLI G., *L'assicurazione nel condominio*, in *Imm. e prop.*, 2012, 3, pag. 149 ss.

BRANCA G., *Comunione, condominio negli edifici*[4], Milano, 1965.

BRUNO G., *Commento sub art. 2384*, in FAUCEGLIA G. – SCHIANO DI PEPE G. (a cura di), *Codice commentato delle S.p.a.*, Torino, 2007, II, pag. 651 ss.

BUONOCORE V., *Le società – disposizioni generali*, in SCHLESINGER P. (diretto da), *Il codice civile commentario*, Milano, 2000, pag. 183 ss.

BUTTAFAVA U., *Amministratore di condominio: persona fisica o anche società?*, in *Imm. e prop., 2005*, pag. 134 ss.

CALANDRA BUONAURA V., *Il potere di rappresentanza degli amministratori di società per azioni*, in ABBADESSA P. – PORTALE G. B. (a cura di), *Il nuovo diritto delle società*, liber amicorum Gian Franco Campobasso, Torino, 2006, pag. 659 ss.

CAMPOBASSO G.F., *Manuale di diritto commerciale*[5], Torino, 2010.

CAVAJONI C., *La responsabilità del professionista intellettuale tra contratto e fatto illecito*, in *Resp. civ. e prev.*, 2013, 1, pag. 304 ss.

CECCACCI G. – RIGATO C., *Studi associati e società tra professionisti*[4], Milano, 2007.

CIANCI A.G., *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.*, 2002, n. 1, pag. 3 ss.

CIRLA A., *La riforma del condominio: una realtà che necessita di nuove regole*, in *Imm. e prop.*, 2011, 12, pag. 788 ss.

CIRLA A., *Amministratori in società per gestire il condominio*, in *www.assocond-conafi.it*, consultato nel mese di dicembre 2012.

CIRLA A., *L'amministratore: un mandatario che deve gestire il condominio nel rispetto della legge*, in *Imm. e prop.*, 2013, 3, pag. 143 ss.

CODAZZI E. – ROSSI S., *La società tra professionisti: l'oggetto sociale*, in *Società*, 2012, pag. 5 ss.

D'ACUNTO G., *Condominio negli edifici – Amministratore – Nomina persona giuridica - Ammissibilità*, in *Dir. e giur.*, 2006, pag. 558 ss.

DENTAMARO A., *Commento sub art. 2383 – 2384*, in COTTINO G. – BONFANTE G. – CAGNASSO O. – MONTALENTI P. (a cura di), *Il nuovo diritto societario*, Milano, 2004, pag. 690 ss.

DE MARI M., *Le società tra professionisti dopo la L. 4 agosto 2006, n. 248 (aspettando una disciplina generale)*, in *Società*, 2008, 6, pag. 668 ss.

DE RENZIS A., *L'amministratore del condominio*, in DE RENZIS A. – FERRARI A. – NICOLETTI A. – REDIVO R. (a cura di), *Trattato del condominio*[3], Milano, 2008, pag. 5 ss.

DESANA E., *Dall'impresa comunitaria alla tutela dell'impresa debole. Spunti per una nuova nozione di impresa*, Roma, 2012.

DE STEFANIS C., *Società tra professionisti e associazioni professionali*[5], Rimini, 2012.

DI CARO A., *Il modello della STP: tappa o punto di arrivo della società tra professionisti?*, in Società, 2001, 10, pag. 1161 ss.

DIDONNA R. – SCUCCIMARRA R., *Il regolamento di condominio*, in *Imm. e prop.*, 2005, pag. 491 ss.

DI SABATO F., *Società in generale Società di Persone*, in PERLINGIERI P. (diretto da), *Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato*, Napoli, 2005, pag. 24 ss.

FACCHIN N., *Commento sub art. 2266,* in GRIPPO G. (a cura di), *Commentario delle società,* Torino, 2009, I, pag. 91 ss.

FERRARI A., *Il condominio in generale*, in DE RENZIS A. – FERRARI A. – NICOLETTI A. – REDIVO R. (a cura di), *Trattato del condominio*[3], Milano, 2008, pag. 5 ss.

FIORIO P., *I poteri di rappresentanza degli amministratori,* in SARALE M. (a cura di), *Le nuove S.r.l.,* Milano, 2008, pag. 559 ss.

FRACARO M. – PALMIERI G., *Il nuovo condominio,* Milano, 2012.

FRANZONI M., *Dalla colpa grave alla responsabilità professionale*, Torino, 2011.

FREZZA G. – BAUCO C. – VALENTE G., *Le società di professionisti*, Milano, 2002.

GALGANO F., *L'impresa e le società*[4], in GALGANO F. (diretto da), *Diritto civile e commerciale*, Padova, 2004, III, pag. 265 ss.

GALGANO F., *Le società in genere, le società di persone*[3], in CICU A., MESSINEO F., MENGONI L. (diretto da), *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 2007, pag. 9 ss.

GALGANO F., *Le società in genere, le società di persone, le società di capitali, i gruppi di società, il fallimento e le altre procedure concorsuali*[2], in GALGANO F. (diretto da), *Trattato di diritto civile*, Padova, 2010, IV, pag. 5 ss.

GALLONE E., *Commento delle nuove disposizioni*, in *www.anacimilano.it* consultato nel mese di Marzo 2013.

GASSO L., *Il regolamento condominiale di natura contrattuale: limiti ed inderogabilità*, con nota a Cass. 14 dicembre 2007, n. 26468, in *Contratti*, 2008, 8-9, pag. 794 ss.

GENNARI G., *Condominio negli edifici – Amministratore – Persona giuridica – Società di capitali – Compatibilità*, con nota a Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Obbligazioni e Contratti*, 2007, 2, pag. 172.

GUASTALLA E. L., *L'amministratore di condominio persona giuridica*, con nota a Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, in *NGCC*, 2007, pag. 755 ss.

GUIDA G., *La responsabilità gestoria dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2012, 5, pag. 291 ss.

IBBA C., *La società fra avvocati: profili generali*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, pag. 355 ss.

IBBA C., *Le società tra professionisti: ancora una falsa partenza??*, in *Riv. not.*, 2012, pag. 1 ss.

LANDOLFI F., *La revoca dell'amministratore di condominio*, in *Imm. prop.*, 2005, 9, pag. 487 ss.

LOLLI R., *Amministratore del condominio può essere anche una persona giuridica?*, con nota a Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Società*, 2007, 7, pag. 847 ss.

LOMBARDOZZI M., *Condominio. L'amministratore del terzo millennio, una professione di qualità,* in *www.professioni-imprese24.ilsole24ore.com,* consultato nel mese di Aprile 2013.

MANCUSO F., *Il decreto "Bersani" e le strutture collettive interdisciplinari*, in *Giust. civ.*, 2008, 5, pag. 289 ss.

MANCUSO R., *La società: una nozione in continua evoluzione*, in *Società*, 2006, 1, pag. 20 ss.

MARASA' G., *I confini delle società tra professionisti*, in *Società.*, 2012, pag. 397 ss.

MARINA F. A. – GIACOBBE G., *Il condominio negli edifici*, in FALZEA A., GROSSI P., CHELI E. (a cura di), *Enciclopedia del diritto*[2], Milano, 1961, pag. 822 ss.

MAZZOLENI M., *Gli adempimenti fiscali degli amministratori di condominio*, in *Imm. e prop.*, 2010, 2, pag. 101 ss.

MORANDI P., *Commento* sub art. 2380 bis., in MAFFEI ALBERTI A. (a cura di), *Il nuovo diritto delle società*, Padova, 2005, I, pag. 651 ss.

MORERA U. – OLIVIERI G. – PERASSI M. – PRESTI G. (a cura di), *Il diritto delle società*[3], Bologna, 2009, pag. 19 ss.

NAPOLI E.V. – NAPOLI G.E., *Il regolamento di condominio*, in SCHLESINGER P. *(diretto da), Il codice civile Commentario*, Milano, 2011, pag. 91 ss.

NARDONE F.G. – RUOTOLO A. – SILVA M., *Prime note sulle società tra professionisti*, in *www.notariato.it*, consultato nel mese di febbraio 2013.

NATALI A.I., *Il condominio: una figura in cerca di una veste giuridica*, con nota a Cass. 20 Febbraio 2009, n. 4145, in *NGCC*, 2009, 1, pag. 661 ss.

NTUK E. L.., *Commento sub art. 2328*, in COTTINO G. – BONFANTE G. – CAGNASSO O. – MONTALENTI P. (a cura di), *Il nuovo diritto societario*, Milano, 2009, pag. 63 ss.

PERETTI GRIVA D. R., *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960.

PEROTTO A., *Società tra professionisti: profili assicurativi,* in *Società,* 2012, pag. 21 ss.

PONZANELLI G., *Responsabilità civile del professionista intellettuale*, in *NGCC*, 2010, pag. 519 ss.

RESCIGNO M., *Società per azioni e personalità giuridica,* in CAGNASSO O. – PANZANI L. (a cura di), *Le nuove s.p.a.*, Milano, 2010, pag. 321 ss.

REZZONICO S. – TUCCI G., *La nuova guida per amministratori e condomini*, Milano, 2012.

RIBALDONE M., *I poteri dell'amministratore in materia contrattuale, in Imm. e prop.,* 2008, 5, pag. 284 ss.

RICCIO E., *Anche la persona giuridica può amministrare il condominio,* in *www.anaci.piemonte.it*, consultato nel mese di dicembre 2012.

RICHTER M.S., *Commento sub art. 2326*, in MARCHETTI P. – BIANCHI L. A. – GHEZZI F. - NOTARI M. (a cura di), *Commentario alla riforma delle società*, Milano, 2005, pag. 76 ss.

SALCIARINI L., *La "nascita" del condominio*, in *Imm. e prop.*, 2012, 7, pag. 426 ss.

SALCIARINI L., *La sostituzione dell'amministratore: vecchie e nuove regole*, in *Imm. e prop.*, 2013, 1, pag. 21 ss.

SALCIARINI L., *Il regolamento nella riforma: tra conferme giurisprudenziali e occasioni perdute*, in *Imm. e prop.*, 2013, 3, pag. 155 ss.

SALIS L., *Il condominio negli edifici*[3], Torino, 1959.

SCARPA A., *Rappresentanza dell'amministratore e legittimazione processuale*, in *Imm. e prop.*, 2012, 5, pag. 297 ss.

SCARPA A., *La condanna alle spese processuali dell'amministratore di condominio*, in *Imm. e prop.*, 2012, 10, pag. 565 ss.

SCHIANO DI PEPE G., *L'oggetto sociale nelle società tra professionisti*, in DE ANGELIS L. (a cura di), *La società tra avvocati*, Milano, 2003, pag. 121 ss.

SFORZA FOGLIANI C., *Amministratore condominiale, può farlo una persona giuridica*, in *www.confedilizia.it*, consultato nel mese di dicembre 2012.

STABILINI A., *I soci non professionisti*, in *Società.*, 2012, 5, pag. 45 ss.

TASSINARI F., *Commento* sub artt. 2326 - 2328, in MAFFEI ALBERTI A. (a cura di), *Il nuovo diritto delle società*, Padova, 2005, I, pag. 38 ss.

TERZAGO G., *Il condominio*[6], Milano, 1988.

TRIOLA R., *Nomina di società ad amministratore di condominio*, con nota a Cass. 24 dicembre 1994, n. 11155, in *Giust. civ.*, 1995, II, pag. 678 ss.

TOFFOLETTO A., *Commento alla legge 12 novembre 2011, n. 183*, in *Società*, 2012, pag. 30 ss.

TORTORICI G. V., *La rappresentanza processuale passiva dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2011, 6, pag. 355 ss.

TORTORICI G. V., *La responsabilità penale dell'amministratore*, in *Imm. e prop.*, 2012, 4, pag. 215 ss.

URBANO G., *Concorrenza e professioni*, in *Gior. dir. amm.*, 2012, 2, pag. 121 ss.

VASAPOLLO A., *La responsabilità professionale dell'amministratore di condominio per abuso di taluni condomini nell'uso della cosa comune*, in *Resp. civ.*, 2009, 4, pag. 349 ss.

VIDIRI G., *Una società di capitali può essere nominata amministratore di condominio?*, con nota a Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Corr. Giur.* 2007, 1, pag. 35 ss.

VISCO A., *Le case in condominio*, Milano, 1964.

ZACCHEO M., *Società tra professionisti e professioni protette*, in *Società*, 2012, pag. 15 ss.