

LA LEGITTIMAZIONE AD AMMINISTRARE CONDOMINI IN CAPO AD UNA SOCIETA'

La variegata casistica che il lavoro quotidiano ci permette di analizzare, suggerisce di soffermarsi su una questione dibattuta in Giurisprudenza, circa la possibilità per una persona giuridica di amministrare immobili. La questione è stata sollevata da chi ha interpretato alla lettera la norma dell'art. 1129, I comma, c.c., il quale dispone che "l'assemblea nomina un amministratore".

E così la Corte di Cassazione n. 5608/94, prendendo spunto dalla norma citata, ha ritenuto che l'incarico di amministratore non possa essere rivestito da una persona giuridica, motivando l'assunto ritenendo da un lato che proprio il codice vada interpretato nel senso che possa essere solamente una persona fisica a poter rappresentare i condomini; dall'altro che tale interpretazione trovi la sua ratio giustificativa nel rapporto di fiducia che caratterizza il contratto di mandato, fiducia che quindi verrebbe a mancare nel caso l'amministratore sia una società composta appunto di più persone. Giova sottolineare tuttavia che la pronuncia appena menzionata rappresenta un unicum giurisprudenziale.

E a nostro avviso vi sono giustificati motivi per ritenere non corretta la pronuncia di cui sopra.

Innanzitutto né l'art. 1129 c.c., né gli artt. 64 e 65 disp. att. c.c., nel regolamentare la nomina dell'amministratore, pongono alcuna limitazione in ordine al soggetto che può rivestire tale qualifica e nulla porta ad escludere che le persone possano essere più di una o, anche, una società. Sul punto è concorde la Suprema Corte (Cass. n. 11155/1994). Vi è chi ritiene che una società non possa rivestire il ruolo di amministratore di condominio, poiché sarebbe - a suo dire - impossibile identificare quali siano i soggetti responsabili in sede amministrativa, penale, tributaria. Tale posizione però prescinde dal D. Lgs n. 231/2001 di cui a breve si dirà. Innanzitutto l'affermazione per la quale con la nomina di una società verrebbe meno il livello di tutela penale, non ha ragione d'essere.

A tal proposito, come si è visto sopra, il legislatore ha introdotto il D. Lgs. 231/2001 che rivisita l'antico principio "societas delinquere non potest" prevedendo la responsabilità degli enti per gli illeciti amministrativi dipendenti da reati. L'art. 5, in particolare, stabilisce che "l'ente è responsabile per i reati commessi...: a) da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'ente, nonché da persone che esercitano, anche di fatto, la gestione ed il controllo dello stesso; b) da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di uno dei soggetti di cui alla lettera a).

Per concludere nell'ipotesi in cui viene nominato amministratore una persona giuridica, come nel caso di specie, la tutela risulta raddoppiata visto che alla responsabilità personale della persona fisica, sempre presente, si cumulerebbe quella dell'ente. Non vi è pertanto da temere: nel caso in cui la società amministratrice dovesse rendersi responsabile di qualche illecito, vi sono tutte le garanzie predisposte dall'ordinamento giuridico affinché la stessa non rimanga impunita. La Corte di Cassazione sul punto si è espressa sia prevedendo esplicitamente la possibilità che sia una società ad amministrare un condominio (Cass. civ. 24.12.1994 n. 11155), sia chiarendo chi siano i soggetti responsabili a vario titolo all'interno di una società. Numerose sono le sentenze che chiariscono che la responsabilità penale all'interno di una società deve essere individuata con riferimento ai compiti attribuiti ed alle mansioni svolte in concreto nella gestione dell'impresa, limitatamente ai settori di specifica competenza. Ove però tale ripartizione manchi, gli amministratori di una società non possono esonerarsi dalla responsabilità penale, assumendo di non svolgere mansioni tecniche in seno alla società (Cass. 25.11.1976 n. 12335). Se tale impostazione si rivela utile soprattutto nel caso di individuazione di responsabilità in seno a società di grosse dimensioni e complessa struttura, si può ben capire come sia ancor più semplice individuare i responsabili in una società di modeste dimensioni come sono generalmente quelle che amministrano i condomini.