



Quando l'amministratore di condominio può avvalersi di un sostituto?

Il sostituto dell'amministratore di condominio: poteri di rappresentanza e profili di responsabilità.

Avv. Marcella Ferrari - Foro di Savona 01/08/2019

Cosa accade nell'ipotesi in cui il sostituto dell'amministratore si dimostri negligente?

Obblighi dell'amministratore nel periodo estivo.

Com'è noto, l'amministratore è tenuto ad occuparsi della gestione del Condominio e dell'esecuzione delle delibere assembleari.

Egli ha competenze in materia di manutenzione ordinaria e di conservazione dei beni comuni; parimenti, deve interessarsi anche della manutenzione straordinaria, in caso di necessità e urgenza.

Dal punto di vista dell'inquadramento contrattuale, preme ricordare come l'amministratore non sia un dipendente del Condominio, ma un libero professionista che ha concluso un contratto di mandato [1] con i membri dello stabile.

Egli ha l'obbligo giuridico di comportarsi con diligenza, pertanto, **nell'eventualità dell'assenza dovuta al periodo di ferie, è tenuto a fornire un recapito proprio o di un eventuale sostituto a cui rivolgersi in caso di necessità.**

L'amministratore che si assenti senza adempiere a tale onere realizza una condotta negligente, tale da comportare la risoluzione del contratto di mandato per inadempimento - ossia la sua revoca - e, nei casi più gravi, il risarcimento del danno.

Le norme sulla nomina del sostituto dell'amministratore.

Al rapporto tra l'amministratore e il Condominio si applicano le regole dettate dall'art. 1129 c.c. in materia di "nomina, revoca ed obblighi".

In particolare, l'art. 1129 c. 6 c.c. ammette, implicitamente, la facoltà di nomina del sostituto: **«in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.**

Lo stesso articolo, al comma 15, stabilisce che, per quanto non disciplinato, si rinvia alle norme sul mandato.

Ciò premesso, le disposizioni che vengono in rilievo, al fine di valutare la possibilità della nomina di un supplente dell'amministratore, sono:

- il su riportato art. 1129 c. 6 c.c.;
- e l'art. 1717 c.c. in materia di contratto di mandato.

La norma sul contratto di mandato ammette la nomina di un sostituto, infatti, al mandatario non è vietato avvalersi di un vicario.

Nondimeno, **un divieto in tal senso può essere contenuto nel regolamento condominiale o nella delibera di nomina dell'amministratore**. L'art. 1717 c.c. individua due fattispecie: la nomina del sostituto autorizzata e non autorizzata dal mandante, con diverse conseguenze. Analizziamole insieme.

1) Il sostituto dell'amministratore non autorizzato dal Condominio.

Come abbiamo visto, l'amministratore è legato alla compagine condominiale dal rapporto contrattuale di mandato, in cui:

- il Condominio è il **mandante** ;
- l'amministratore è il **mandatario** ,
- l'eventuale sostituto è un **sub-mandatario** .

Ciò premesso, l'art. 1717 c. 1 c.c. dispone che il mandatario (ossia l'amministratore) sia responsabile dell'operato del soggetto che ha nominato come sostituto (vale a dire il sub-mandatario), qualora:

1. non sia stato autorizzato alla sostituzione;
2. la suddetta sostituzione non sia necessaria.

Perché l'amministratore deve essere autorizzato dal Condominio?

Il rapporto tra Condominio e amministratore si fonda sulla fiducia, ossia sulle particolari qualità della persona prescelta, per questa ragione, al fine di evitare responsabilità, l'amministratore deve munirsi della previa autorizzazione; nel caso in cui non la ottenga, egli risponde dell'operato del soggetto che ha nominato in sua vece.

Pertanto, «ai sensi dell'art. 1717, c. 1 c.c., l'amministratore che nell'esecuzione di tale attività di mandato sostituisca altri a se stesso **senza esservi autorizzato** in forza di un'apposita delibera dell'assemblea condominiale, o **senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita**, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per sé non vale ad esprimere la volontà del condominio» (Cass. 8339/2014).

2) Il sostituto dell'amministratore autorizzato dal Condominio.

Nel caso in cui il Condominio (mandante) abbia autorizzato la sostituzione, senza indicare il nominativo del supplente, l'amministratore (mandatario) risponde solo quando è in colpa nella scelta (art. 1717 c. 2 c.c.).

Si tratta della cosiddetta "*culpa in eligendo*", in virtù della quale, ad esempio, l'amministratore risponde per aver scelto un soggetto con competenze inadeguate allo svolgimento dell'opera richiesta.

A tal proposito, pare opportuno che il sostituto dell'amministratore abbia gli stessi requisiti che la legge richiede per l'amministratore stesso (art. 71 bis disp. att. c.c.) e, quindi, il godimento dei diritti civili, l'assenza di condanne 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 la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; l'assenza di misure di prevenzione divenute definitive; l'assenza di provvedimento di interdizione o inabilitazione e via discorrendo.

Al di fuori della responsabilità per "*culpa in eligendo* ", l'amministratore, che abbia ricevuto il previo *placet* da parte della compagine condominiale, non risponde dell'attività del suo vice.

L'indicazione del sostituto può avvenire anche nella delibera assembleare di nomina dell'amministratore; in tal guisa, essendo la scelta del nominativo operata direttamente dai condomini, l'amministratore va esente da ogni responsabilità.

Naturalmente la nomina di un sostituto deve avere natura temporanea, ad esempio, nel caso

delle ferie o di malattia dell'amministratore.

Una sostituzione più duratura si tradurrebbe nella violazione delle regole del mandato e del rapporto fiduciario instaurato tra amministratore e condomini.

Riassumendo, la nomina del supplente può essere autorizzata dal Condominio:

- se scelta del sostituto è effettuata dall'amministratore, egli ne risponde nei limiti della "*culpa in eligendo*";
- se scelta del sostituto è effettuata dall'assemblea, l'amministratore non ne risponde.

L'attività del sostituto e la responsabilità.

Nel caso in cui la sostituzione sia avvenuta senza l'assenso del Condominio, l'attività del sub-mandatario - ossia del sostituto - può essere disconosciuta dal mandante (vale a dire i condomini).

Tuttavia, questo accade **solo nel caso in cui l'operato del sostituto non sia risultato utile**; per contro, se il Condominio si è giovato della sua attività, non può disconoscerla e, anzi, è tenuto a compensarla.

Proprio in tema condominiale, la Cassazione ha affermato che l'amministratore risponde per l'attività svolta dal sub-mandatario, se lo ha nominato senza previa autorizzazione assembleare, anche nel caso in cui la nomina del supplente rientri nella consuetudine condominiale.

Infatti, «[...]la volontà del condominio si forma e si manifesta attraverso atti collegiali a contenuto formale, **anche l'autorizzazione a valersi di sostituti nell'esecuzione del mandato, al pari di ogni altra autorizzazione, deve risultare da un'apposita delibera dell'assemblea condominiale**, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per sé non vale ad esprimere la volontà del condominio (Cass. 8339/2014).

In ogni caso, a prescindere dalla presenza (o meno) della previa autorizzazione assembleare, l'amministratore (mandatario) risponde sempre delle istruzioni che ha impartite al sostituto (sub-mandatario).

In altre parole, se il vice si è limitato ad eseguire pedissequamente le istruzioni dell'amministratore, non ne risponde, giacché ricopre il ruolo di mero esecutore (art. 1717 c. 3 c.c.).

Conclusioni.

In definitiva, l'amministratore ha la possibilità di farsi sostituire temporaneamente (e non permanentemente) da un vice, fatto salvo l'eventuale divieto contenuto nel regolamento o stabilito da una delibera assembleare. L'art. 1717 c. 4 c.c. dispone che il Condominio (mandante) possa agire direttamente contro la persona sostituita (sub-mandatario) dall'amministratore (mandatario). Si tratta di un'azione diretta, esperibile dai condomini contro il supplente. Infine, l'amministratore che abbia nominato un vice:

1. **non risponde dell'operato del sostituto**, se autorizzato alla sostituzione da parte del Condominio;
2. **risponde dell'operato del sostituto**, anche se autorizzato, solo in caso di *culpa in eligendo* ;
3. **risponde dell'operato del sostituto**, se non autorizzato alla sostituzione da parte del Condominio;
4. **risponde dell'operato del sostituto**, in caso di sostituzione non necessaria

[1] L'amministratore è un prestatore d'opera professionale che ha concluso un contratto di mandato con la compagine condominiale (art. 1703 c.c.). Tale ricostruzione è corroborata

anche da una nota pronuncia a Sezioni Unite, in cui si afferma che «l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno» (Cass. SU 9148/2008). RC. USANO, Il nuovo condominio, Napoli, Simone, 2015, 257 ss.

Fonte: condominioweb

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano