I CONDOMINII POSSONO ESSERE AMMINISTRATI DALLE SOCIETA’ COOPERATIVE?

Il Tribunale di Gorizia con la sentenza n. 462 del 28/11/2016, la prima e l’unica che sinora ha affrontato la materia, ha risolto in modo favorevole il quesito circa la possibilità per le società cooperative di amministrare un condominio.

Secondo il Tribunale friulano, nonostante il terzo comma dell’art. 71 bis disp. att. c.c. prevede *expressis verbis* che i condominii possono essere amministrati dalle società di cui al titolo V del libro V del codice civile (e cioè le società di persone e quelle di capitali), ha ritenuto possibile estendere analogicamente la norma anche alle società cooperative (disciplinate dal titolo VI dello stesso libro) non venendo meno, a suo dire, le garanzie che il legislatore ha voluto assicurare ai condomini amministrati.

Questo il lucido ed articolato ragionamento del Tribunale.

Innanzitutto la sentenza da atto che l'art. 71 bis disp. att. c.c., introdotto dalla L. 1 1/12/2012, n. 220, in vigore dal 18/6/2013, prevede espressamente che “*Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice; in tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii in favore dei quali la società presta i servizi"*.

Il Tribunale ricorda che la suddetta norma ha codificato i principi già emersi in precedenza ed in particolare dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 22840/2006 (che la sentenza indica erroneamente a Sezioni Unite e del 2010), secondo la quale “*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, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica...*

Il Tribunale riconosce che, nel suo tenore letterale, la disposizione di cui all'art. 71 disp. att. c.c. si riferisce espressamente alle società di persone e di capitali con scopo lucrativo.

I giudici friulani condividono però il pensiero del Giudice di Pace di Gorizia, la cui sentenza era stata appellata sul punto, laddove aveva ritenuto di poter operare un'interpretazione estensiva della norma, al di là del limite apparente derivante dalla sua formulazione letterale, evidenziando come il fine mutualistico sia compatibile con la fornitura di servizi a soggetti diversi dai propri soci.

L'appellante aveva contestato l'interpretazione estensiva operata dal Giudice di Pace, sostenendo che la giurisprudenza formatasi nel vigore della precedente disciplina aveva ammesso la nomina di una società quale amministratore di condominio sulla base dell'assunto che anche una società di persone o di capitali potesse offrire garanzie adeguate in ordine all'adempimento del mandato di amministrazione e che tale garanzie fossero costituite dalla responsabilità illimitata dei soci nella prima e dal capitale sociale nell'altra; entrambe dette garanzie, a detta dell’appellante, non potevano essere assicurate dalla società cooperativa, nella quale la responsabilità per le obbligazioni sociali è limitata alla società e al suo patrimonio ed il capitale sociale non è determinato nella sua misura minima e risulta variabile.

Il Tribunale di Gorizia ha ricordato come l'orientamento giurisprudenziale della Cassazione, precedente alla riforma del condominio, è stato determinato soprattutto dalla considerazione dell'evoluzione subita dalla figura dell'amministratore,

Si legge infatti nella motivazione della pronuncia della Cassazione, sopra citata, che “*In tempi meno recenti, invero, l'incarico di amministratore dall'assemblea veniva conferito agli stessi condomini che avessero del tempo a disposizione: di solito, gli anziani ed i pensionati. Da qualche tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributati come sostituto d'imposta). E’ ragionevole pensare - avuto riguardo al continuo incremento dei compiti - che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami*"'.

A giudizio del Tribunale, l'affermazione dell'appellante secondo cui il capitale sociale, predeterminato nelle società di capitali in misura minima, costituirebbe garanzia diretta per i creditori sociali, “*appare ampiamente superata nell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale, che correttamente ha sottolineato come la citata garanzia è fornita dall'entità reale rappresentata dal patrimonio della società, ai sensi dell'art. 2740 c.c., mentre il capitale sociale assolve principalmente alla funzione di creare per i soci un vincolo al mantenimento di determinate entità patrimoniali nella società e di determinare la misura della partecipazione dei soci nella vita sociale*”.

Voglio ricordare che ai sensi dell’art. 2518 c.c. per le obbligazioni sociali delle società cooperative risponde soltanto la società con il suo patrimonio e mai, quindi, i soci.

Il Tribunale prosegue con la considerazione che nelle società cooperative, al capitale variabile ed all'inesistenza di un minimo legale, fanno da contraltare altre misure di protezione del patrimonio sociale, unica garanzia delle ragioni creditorie.

Infatti, l'art. 2545-quater c.c. prevede, per qualsiasi tipologia di cooperativa, l'obbligo di accantonamento alla riserva legale di almeno il 30 per cento degli utili netti annuali, obbligo, precisa il Tribunale, che permane anche quando la riserva abbia raggiunto il quinto del capitale sociale.

Ancora, “*la distribuzione di utili e riserve disponibili richiede che il rapporto tra patrimonio netto e complessivo indebitamento della società sia superiore ad un quarto; si consideri, ancora che le società cooperative sono sottoposte al controllo dell'autorità di vigilanza*”.

Sempre secondo il Tribunale di Gorizia deve poi tenersi conto che la successiva L. 14/1/2013 n. 4, sulle professioni non organizzate in ordini e collegi, tra le quali pacificamente rientra quella di amministratore, dispone, all'art. 1 che “*4. L'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buonafede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista. 5. La professione è esercitata in forma individuale, in forma associata, societaria, cooperativa o nella forma del lavoro dipendenti.*”.

Le argomentazioni del Tribunale di Gorizia, a mio giudizio, possono essere condivise, in quanto anche le società cooperative, per tutte le ragioni sopraddette, sembrano poter fornire ai condomini se non le stesse, comunque altre efficaci garanzie.

Voglio ricordare che a i sensi del terzo comma dell’art. 71 disp. att. i requisiti richiesti per gli amministratori individuali devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili (che nelle società cooperative però non esistono), dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni amministrative dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi.

Rimane inteso che nel caso in cui questi requisiti non dovessero sussistere in capo a chi, nell’ambito della cooperativa, appartenga ad una di queste due ultime categorie e si occupi dell’amministrazione del condominio, la nomina della cooperativa come amministratore sarebbe nulla, con tutte le conseguenze che ne derivano, anche in ordine alla possibilità per la stessa di chiedere il compenso.

A tale conclusione si giunge aderendo alla tesi prevalente che considera l’art. 71 bis, disp. att. c.c. come una norma imperativa in quanto posta a tutela di interessi generali della collettività ed in particolare del consumatore.

Ciò ancor più alla luce della legge n. 4/2013, che riguarda anche la professione di amministratore di condominio.

Ne consegue che a prescindere dalla volontà della maggioranza dei condomini, ciascuno di essi potrà rivolgersi al giudice per far valere tale nullità e/o a per farne valere le conseguenze.

Se invece l’amministratore della società o il dipendente dovesse perdere i requisiti suddetti nel corso dell’incarico, la cooperativa cesserà automaticamente dall’essere amministratrice e ciascun condomino potrà chiedere la convocazione dell’assemblea per la nomina di un nuovo amministratore, in conformità a quanto prevede il quarto comma dell’art. 71 bis cit..

L’assoluta novità della materia del contendere ha indotto il tribunale a compensare integralmente le spese tra le parti.

Con attinenza all’oggetto delle presenti note, voglio infine dare atto della recentissima sentenza della Cassazione n. 24432 del 30/11/2016, sino ad oggi inedita, che ha ritenuto che “*Non sussiste alcuna violazione di legge nella previsione del regolamento condominiale che stabilisca le caratteristiche, i requisiti e i titoli che deve avere l'amministratore del condominio.*

*Invero, in tema di condominio negli edifici, l'art. 1138 quarto comma cod. civ., pur dichiarando espressamente non derogabile dal regolamento (tra le altre) la disposizione dell'art. 1129 cod. civ., la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico (Sez. 2, Sentenza n. 13011 del 24/05/2013, Rv. 626458), non preclude però che il regolamento condominiale possa stabilire che la scelta dell'assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o persone giuridiche) che presentino determinare caratteristiche, requisiti o titoli professionali.*” (nella fattispecie il regolamento di condominio prevedeva che *“l'amministratore dovrà essere un libero professionista iscritto al rispettivo albo e/o associazione, ordine o collegio di appartenenza”*).

La sentenza non specifica se quel regolamento era di origine contrattuale o assembleare.

Ritengo però che trattandosi di norma che non deroga la legge ed alla quale può essere riconosciuta natura regolamentare, non sia necessaria la forma contrattuale.

Da notare che la sentenza, per quanto può interessare la materia di cui si discute, fa generico riferimento alle persone giuridiche che possono svolgere l’attività di amministratore, senza specificare la loro forma.