



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

PATRIZIA PAPA

Consigliera

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

GIUSEPPE FORTUNATO

Consigliere

RICCARDO GUIDA

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.17/10/2024 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 2682/2022 R.G. proposto da:

MARCO , rappresentato e difeso dall'avvocata FRACCHIA ATTILIA

-ricorrente-

contro

RE GESTA S.R.L., CONDOMINIO VIA 8 MILANO

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 1873/2021 depositata il 15/06/2021.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 17/10/2024 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha concluso come nella memoria ex art. 378, comma 1, c.p.c.



FATTI DI CAUSA

1.- Marco ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 1873/2021 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 15 giugno 2021.

Non hanno svolto difese gli intimati Condominio di via n. 8 Milano e Re s.r.l.

2. - La Corte d'appello di Milano ha respinto l'appello proposto da Marco la sentenza resa dal Tribunale di Milano in data 27 settembre 2019, con la quale, per quanto ancora rilevi, era stata rigettata l'impugnazione della deliberazione assembleare approvata il 13 gennaio 2015 dal Condominio di via Valsesia n. 8 Milano. Marco aveva dedotto la nullità di tale delibera, che aveva nominato amministratore condominiale la Re Gesta .r.l., per violazione dell'art. 71-*bis* disp. att. c.c., stante la carenza dei requisiti soggettivi in capo a P.C e R.D.B., cui era stata affidata la gestione del Condominio per conto della indicata società. La Corte d'appello, confermando la decisione di primo grado, ha affermato che la carenza dei requisiti di cui all'art. 71-*bis* disp. att. c.c. in capo all'amministratore nominato determini soltanto la cessazione dall'incarico, ai sensi del quarto comma di tale disposizione, e non la nullità della nomina, che non è infatti espressamente prevista dalla legge. Neppure, ad avviso della Corte d'appello, sussisterebbe la nullità di protezione "a tutela del condomino consumatore", sempre per il difetto di una espressa previsione di legge.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, chiedendo di accogliere il ricorso.



MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- L'unico motivo del ricorso di Marco denuncia la violazione dell'art. 71-*bis* disp. att. c.c., nonché degli artt. 2 n. 2 lettere c) e *c-bis*), 21 lettera f), 22, 33 e 36 d.lgs. n. 206 del 2005. Il ricorrente espone che nessuno dei due dipendenti della Re Gesta s.r.l. incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione del Condominio di via Valsesia n. 8 possedesse i requisiti di cui al citato art. 71-*bis* e che tale situazione non potesse essere regolata al pari della sopravvenuta perdita degli stessi, ipotesi che per legge comporta "la cessazione dall'incarico". La rilevanza generale degli interessi pubblicitici tutelati dall'art. 71-*bis* disp. att. c.c., secondo il ricorrente, dovrebbe comportare la nullità della nomina di soggetto sprovvisto di detti requisiti.

2. - Il motivo di ricorso è fondato.

3. - L'art. 71-*bis* delle disposizioni d'attuazione del codice civile, introdotto dall'art. 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici), ed entrato in vigore il 18 giugno 2013, dispone:

"[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) 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 la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;



f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

[II]. I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

[III]. 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 condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

[IV]. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

[V]. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica" (al riguardo, si veda il d.m. 13 agosto 2014, n. 140, Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali).

3.1. Il testo finale dell'art. 25 della legge n. 220 del 2012 risultò da modifiche introdotte in seconda lettura alla Camera al disegno di



legge A.S. n. 71-355-399- 1119-1283-B. Nel corso dei lavori della Camera venne meno, tra l'altro, la previsione della dettagliata disciplina inerente al registro pubblico degli amministratori condominiali, che era invece contenuta nel testo licenziato dal Senato.

3.2. La legge n. 220 del 2012, in particolare con gli artt. 1129, 1130 e 1130-*bis* del codice civile, ha profondamente rimodellato la figura dell'amministratore di condominio, incrementandone gli obblighi, le attribuzioni e le connesse responsabilità, tanto nei confronti dei condomini, quanto nei confronti dei terzi.

3.3. - La formulazione dell'art. 71-*bis* disp. att. c.c. e i lavori preparatori rendono chiara l'intenzione del legislatore di assoggettare il contratto di amministrazione di condominio al possesso di requisiti di professionalità ed onorabilità in capo al soggetto nominato (Cass. n. 7874 del 2021), disposti nell'interesse superiore della collettività ed influenti perciò sulla capacità del contraente. L' art. 71-*bis* delimita, in sostanza, per ragioni di ordine pubblico, il novero delle persone che, giacché munite di tali requisiti, sono idonee al compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell'amministratore di condominio, rivelandosi perciò norma imperativa ed inderogabile.

3.4. La sentenza delle Sezioni Unite civili di questa Corte n. 9839 del 2021 ha ribadito che sono nulle, e perciò sottratte al termine perentorio di impugnazione di trenta giorni stabilito dal secondo comma dell'art. 1137 c.c., le deliberazioni dell'assemblea di condominio <<illicite>>, tali essendo quelle che, seppur adottate nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risultano contrarie a "norme imperative", all' "ordine pubblico" o al "buon costume".



L'art. 71-*bis* disp. att. c.c. è una norma imperativa, in quanto, come si è già evidenziato, non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività.

3.5. – La circostanza che l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. regoli espressamente, al quarto comma, la fattispecie della "perdita dei requisiti" (di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma), indicandola come causa di "cessazione dall'incarico" (della quale l'assemblea, convocata "senza formalità", si limita a prendere atto), non significa affatto che identica soluzione debba presceglersi per l'ipotesi del difetto originario dei requisiti stessi. Sarebbe anzi manifestamente irragionevole una disposizione che parificasse nel trattamento normativo la perdita sopravvenuta dei requisiti di professionalità ed onorabilità necessari per lo svolgimento di un incarico, la quale logicamente riveste un effetto *ex nunc*, alla ipotesi dell'accertamento dell'insussistenza *ab initio* dei requisiti legittimanti, vicenda che non può che produrre i suoi effetti *ex tunc*.

3.6. – Neppure assume rilievo l'argomento che l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. non prevede espressamente la nullità della delibera di nomina di un soggetto sprovvisto dei requisiti in esame. L'art. 1418, comma 1, c.c., applicabile anche in materia, prevede la nullità dell'atto di autonomia privata "contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente" (cd. nullità per *illegalità*): l'essere l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. una norma proibitiva "imperfetta", che, cioè, non abbina al divieto di svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio senza i requisiti una esplicita sanzione civilistica, non vale a smentire la nullità della delibera di nomina.

Di recente, tanto la sentenza n. 8472 del 2022 pronunciata dalle Sezioni Unite civili di questa Corte, quanto la sentenza della Corte costituzionale n. 22 del 2024, hanno ripreso la distinzione dogmatica tra "nullità testuali" (quelle che prevedono espressamente la sanzione



della nullità, quale conseguenza della violazione di una norma imperativa) e “nullità virtuali” (quelle che, pur in mancanza di tal espressa previsione, derivano comunque dalla contrarietà a norme imperative ai sensi del primo comma dell’art. 1418 c.c. «salvo che la legge disponga diversamente»), spiegando che queste ultime richiedono all’interprete di accertare se il legislatore, con la prescrizione di norme imperative, abbia anche inteso far discendere, dalla contrarietà dell’atto negoziale ad esse, la sua nullità.

3.7. - La violazione della norma imperativa di cui all’art. 71-*bis* disp. att. c.c. determina la nullità non soltanto della delibera di nomina, ma anche del contratto di amministrazione condominiale stipulato con il soggetto privo dei requisiti normativi di capacità, il quale non ha pertanto azione per il pagamento del compenso corrispondente all’attività illegalmente prestata.

3.8. - La soluzione ermeneutica che depone per la nullità della delibera di nomina di un amministratore di condominio sprovvisto dei requisiti ex art. 71-*bis* disp. att. c.c. è in linea anche con la diffusa interpretazione che si dà dell’art. 2387 c.c. in tema di società per azioni, ritenendosi, appunto, radicalmente nulla, in forza del rinvio all’art. 2382 c.c., la nomina dell’amministratore che sia *ab origine* non in possesso degli speciali requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza, cui lo statuto subordina l’assunzione della carica (comportando invece la decadenza il venir meno di detti requisiti in corso del mandato).

3.9. - La ritenuta nullità della delibera radicata sul carattere imperativo dell’art. 71-*bis* disp. att. c.c. assorbe l’ulteriore profilo di nullità che il ricorrente collega alle esigenze di protezione del consumatore, il cui esame peraltro imporrebbe di dare soluzione alla complessa questione della applicabilità della relativa disciplina di tutela allorché a contrattare con un professionista sia un condominio



edilizio, di solito composto di soggetti tra cui alcuni agiscono, a loro volta, quali "professionisti", ed altri, invece, da "consumatori".

4. - Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

la deliberazione dell'assemblea condominiale che nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-*bis* delle disposizioni d'attuazione del codice civile è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti, perciò, sulla capacità del contraente.

5. Uniformandosi a tale principio di diritto, la Corte d'appello di Milano dovrà accertare, per verificare la validità della deliberazione assembleare approvata il 13 gennaio 2015 dal Condominio di via n. 8, se avessero il possesso dei requisiti ex art. 71-*bis* disp. att. c.c. gli amministratori e i dipendenti della Re s.r.l. incaricati di svolgere le relative funzioni di amministrazione.

6. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della causa e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 17 ottobre 2024.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

