

Rassegna di merito

a cura di Luana Tagliolini - Pubblicista

CONDOMINIO

AMMINISTRATORE

Tribunale di Torino, Sez. lav., 5 marzo 2024, n. 573 - Giudice Tritta

Gestione dei beni comuni - Versamento contributi - Responsabilità diretta - Omissione - Illecito amministrativo - Sanzione - Ammessa

L'amministratore di condominio può essere chiamato a responsabilità diretta, per avere materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni [nella fattispecie: omissione contributiva].

Il caso

Il Tribunale ha rigettato l'opposizione avverso l'ordinanza-ingiunzione notificata all'ex amministratore con la quale gli era stato ingiunto il pagamento di una sanzione per omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali operate sulle retribuzioni dei lavoratori, in violazione dell'art. 2, comma 1-*bis*, D.L. n. 463/1983 conv. in L. n. 638/1983 per l'annualità 2013.

L'ex amministratore opponente contestava quanto sostenuto e, per quel che qui interessa, che non gli erano mai stati notificati gli avvisi di accertamento ed eccepiva il difetto di legittimazione passiva in quanto non amministrava più il condominio.

L'amministrazione finanziaria esibiva in giudizio l'avviso di accertamento dell'infrazione e produceva la prova della notificazione perfezionatasi con il ritiro della comunicazione di avvenuto deposito del plico presso l'ufficio postale.

L'attuale amministratrice, invece, in ottemperanza all'ordine ex art. 210 c.p.c., depositava il verbale dell'assemblea nel corso della quale il condominio aveva revocato il mandato all'amministratore odierno opponente ed evidenziava che i contributi della dipendente relativi al 2014 erano stati versati nel 2017, in seguito alla notificazione di avviso di addebito.

Per il Tribunale l'opposizione era infondata in quanto dall'avviso di accertamento dell'infrazione si evinceva che oggetto di sanzione era l'omesso versamento dei contributi del dipendente per le mensilità di febbraio e marzo 2013 documentalmente provato e riguardanti un periodo in cui l'ex amministratore era ancora in carica.

Precisava, inoltre, lo stesso Giudice, che la gestione del rapporto di lavoro del custode del condominio rientra certamente tra gli atti di gestione della cosa comune e, quindi, tra le incombenze dell'amministratore e il tardivo pagamento dei contributi da parte del nuovo amministratore di condominio subentrato all'odierno opponente non eliminava l'illecito contestato in vigenza del quale veniva confermata la legittimazione passiva dell'opponente.

Per tali ragioni il Tribunale respingeva l'opposizione e condannava l'ex amministratore al pagamento delle spese di lite.

La soluzione del Tribunale ed i collegamenti giurisprudenziali

Il Tribunale ha affrontato il problema della responsabilità derivante dalla omissione contributiva dei lavoratori del condominio ovvero dell'imputabilità dell'illecito all'amministratore di condominio.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, in base all'orientamento della giurisprudenza di legittimità, l'amministratore di condominio svolge l'incarico, riconducibile alla figura del mandato (art. 1129, comma 15, c.c.), di gestione ed amministrazione dei beni comuni, oltre che di tenuta della contabilità.

La gestione del rapporto di lavoro - del custode del condominio - rientra certamente tra gli atti di gestione della cosa comune e di tenuta della contabilità demandata all'amministratore di condominio proprio dall'art. 1130 c.c. che riserva all'amministratore i compiti di erogare le spese occorrenti per l'esercizio dei servizi comuni e di eseguire gli adempimenti fiscali.

Nell'ambito di tali attribuzioni, egli ha la rappresentanza dei condomini verso l'esterno (art. 1131 c.c.) in quanto obbligato principale in qualità di rappresentante di un ente privo di personalità giuridica.

Ciò comporta che l'amministratore di condominio "può essere chiamato a responsabilità diretta, per avere materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni" (Cass. Civ. n. 4561/2023).

L'obbligo contributivo incombe sul condominio per cui una eventuale richiesta di pagamento dei contributi tardiva verrà inoltrata al condominio in quanto datore di lavoro; l'imputabilità dell'illecito amministrativo - omissione contributiva - e la conseguenziale sanzione incomberà, invece, sull'amministratore di condominio.

Nel caso di specie, l'omissione contributiva si riferisce ai contributi di un dipendente relativi alle mensilità di febbraio e marzo 2013 periodo in cui l'ex amministratore era ancora in carica e il tardivo pagamento dei contributi da parte dell'amministratore di condominio subentrato non aveva cancellato l'illecito amministrativo contestato al precedente al quale era stata notificata la sanzione.

L'omesso versamento i contributi previdenziali potrebbe avere anche un risvolto penale in quanto l'amministratore di condominio "trattiene" le somme di denaro ricevute dai condomini a tal fine, integrandosi in tal caso il reato di appropriazione indebita (Cass. Civ. n. 20571/2015).

Per i giudici di legittimità è ininfluenza che il versamento riguardi un importo molto basso, perché, ai fini dell'assoluzione del datore di lavoro "non è sufficiente l'esiguità dell'illecito, ma è necessario dimostrare l'assenza di dolo generico e l'attribuzione della condotta inadempiente a un disguido e dunque a un comportamento colposo (sanzionabile solo in sede civile)" (Cass. Civ. n. 20571, cit.).

L.T.

MEDIAZIONE

Corte d'Appello di Napoli, Sez. VI civ., 22 aprile 2024, n. 1176, ord. - Pres. Rel. Dr.ssa D'Amore

Art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28/2010 - Obbligatoria - Revoca giudiziaria dell'amministratore - Volontaria giurisdizione - Procedimento in camera di consiglio - Mediazione esclusa

Il procedimento di mediazione è obbligatorio nelle materie ivi indicate nell'art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010, tra le quali quella del condominio, ad eccezione che nei casi elencati al comma 6 alla lett. f) ovvero nei "procedimenti in camera di consiglio" fra i quali vi è quello in oggetto [revoca giudiziaria dell'amministratore di condominio].

Il caso

La Corte d'Appello ha respinto il reclamo di un ex amministratore di condominio avverso il decreto con cui il Tribunale lo aveva revocato per una serie di irregolarità riscontrate durante il suo mandato.

In sede di appello l'ex amministratore, oltre a contestare quanto sostenuto da parte appellata, eccepiva l'improcedibilità della domanda di revoca proposta dalla parte ricorrente stante l'inammissibilità della procedura di mediazione avviata con una domanda del tutto generica.

La Corte di merito evidenziava che l'eccezione di improcedibilità della domanda era infondata sia per la regolarità del procedimento di mediazione espletato posta l'evidente corrispondenza tra la domanda di mediazione e il ricorso per revoca ma soprattutto perché il procedimento in oggetto, ai sensi del comma 1 dell'art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 del nel testo attualmente in vigore, era obbligatorio nelle materie ivi indicate quali quella del condominio, ad eccezione dei casi elencati al comma 6 alla lett. f) ovvero dei "procedimenti in camera di consiglio" fra i quali vi è quello in oggetto (art. 64 disp. att. c.c.) essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico, non contenzioso, privo del carattere decisorio tanto vero che il decreto del Tribunale che revoca l'amministratore è un provvedimento di volontaria giurisdizione.

Per la stessa Corte risultavano, inoltre, accertate le irregolarità dell'amministratore ritenute idonee e sufficienti per adottare il provvedimento di revoca secondo il disposto dell'art. 1129 c.c., non essendo necessaria la prova di un danno concreto per il condominio.

Per i citati motivi la Corte respingeva il ricorso e condannava parte appellante al pagamento delle spese di lite.

La soluzione della Corte d'Appello ed i collegamenti giurisprudenziali

La Corte ha affrontato il problema della obbligatorietà della mediazione per la revoca giudiziaria dell'amministratore di condominio condizione di procedibilità.

La mediazione è una procedura che ha come scopo quello di risolvere le controversie con una procedura stragiudiziale.

In alcune materie la procedura è obbligatoria ed è condizione di procedibilità per cui va intentata prima di procedere con il giudizio.

Tali principi sono stati richiamati dalla Corte d'Appello la quale ha ulteriormente precisato che le materie in cui la mediazione è obbligatoria sono indicate nel comma primo dell'art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 del tra le quali quella del condominio, ad eccezione che dei casi elencati al comma 6 alla lett. f) ovvero nei "procedimenti in camera di consiglio" fra i quali vi è compresa la revoca giudiziaria (art. 64 disp. att. c.c.) che è un procedimento camerale plurilaterale tipico (Cass. Civ. n. 1237/2018).

La previsione della mediazione quale condizione di procedibilità a carico di colui che "intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio" (art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28/2010) non si applica al procedimento di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c. e dell'art. 64 disp. att. c.c. non avendo carattere contenzioso.

Come ribadito dalla giurisprudenza di legittimità richiamata dalla Corte di merito, il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore, trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche di compromissione della stessa) pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini e amministratori, non ha carattere decisorio ma non preclude la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide (cfr. Cass. Civ. n. 14524/2011, ord.; Cass. Civ. n. 1569/2024).

Si tratta, pur sempre, di un provvedimento disposto nell'interesse della corretta amministrazione di un condominio che si esaurisce in una misura provvisoria e che, pur coinvolgendo diritti soggettivi, non viene pronunciato al riguardo per definire un conflitto tra parti contrapposte e non ha attitudine ad acquisire autorità di giudicato sostanziale.

Conclude la Corte che è sostenibile l'esclusione del procedimento di mediazione nella materia di revoca giudiziaria in quanto rientrante nella previsione espressa di cui all'art. 5, comma 6, lett. f) riguardante appunto i procedimenti in camera di consiglio.

L.T.